



**TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN WARGA ATAS
TANAH BEKAS *RECHT VAN OPSTAL (RvO)* DENGAN
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
(Studi Kasus Tanah Bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222
di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta)**

TESIS

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :
Andi Muttaqin
B4B 008 018**

**PEMBIMBING :
Ana Silviana, S. H., M. Hum.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

© Andi Muttaqin. 2010

**TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN WARGA ATAS
TANAH BEKAS *RECHT VAN OPSTAL (RvO)* DENGAN
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
(Studi Kasus Tanah Bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222
di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta)**

Disusun Oleh :

Andi Muttaqin
B4B 008 018

Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Ana Silviana, S. H., M. Hum.
NIP. 18 19641118 199303 2 001

**TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN WARGA ATAS
TANAH BEKAS *RECHT VAN OPSTAL (RvO)* DENGAN
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
(Studi Kasus Tanah Bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222
di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta)**

Disusun Oleh :

**ANDI MUTTAQIN
B4B 008 018**

**Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada tanggal 28 Maret 2010**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

Ana Silviana, S. H., M. Hum.
NIP. 18 19641118 199303 2 001

H. Kashadi, S. H., M. H.
NIP. 19540624 198203 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Maret 2010

Yang Menyatakan,

ANDI MUTTAQIN

MOTTO

“Kesulitan akan terasa mudah dengan senyuman orang yang percaya diri.”

“Pahamilah sebuah kejujuran, dan gunakanlah kejujuran dalam setiap langkah hidup-Mu, karena sesungguhnya kejujuran merupakan sesuatu hal yang akan membawa hati dan pikiran-Mu merasa tenang”

“Optimislah, walau engkau berada di pusaran angin”

“Di setiap relung kehidupan ada kegelapan, tiada pilihan kecuali menyalakan lentera dalam jiwamu”

“Jadilah seperti seekor angsa, terlihat tenang dipermukaan, namun sebenarnya kakinya bergerak bak kesetanan mendayung di bawah permukaan”

“Sayangilah yang kau dapat walau tak seindah yang kau inginkan”

“Sesungguhnya kita tidak dapat menyenangkan orang dengan harta tetapi senangkanlah mereka dengan senyuman dan budi bahasa”

“Jangan merasa kecewa bila orang tidak menyayangi kita, tetapi hendaklah kita takut jika tidak mempunyai harga diri”

“Lebih baik hidup dalam keterasingan, daripada harus hidup dalam kebohongan dan topeng kemunafikan”

“Lupakan jasa baikmu terhadap orang lain, tapi jangan kamu lupakan jasa baik orang lain terhadap dirimu”

“Tindakan paling berani yang bisa kamu lakukan saat kamu sedang merasa ketakutan adalah berpura-pura berani dan bertindak sewajarnya”

“Kalau ada yang ingin kamu gapai dalam hidup ini, kamu harus mengejanya. Tak ada seorang pun yang bisa menghentikanmu kecuali dirimu sendiri”

PERSEMBAHAN

Hasil penulisan ini penulis persembahkan kepada :

Dzat yang Maha Besar, **Allah SWT**, tempat kumempercayakan
segalanya
**Subhaanallaah Wal Hamdulillaah Wa Laa Ilaa Ha Illallaah Wallahu
Akbar**

Pemimpin dunia akhiratku, **Rasulullah SAW**,
yang telah menunjukkan jalan terang yang sebenarnya
**Asyhadu An Laa Ilaaha Illaallaah Wa Asyhadu Anna Muhammadar
Rasuulullaah**

Ayahanda **Suwarno** dan Ibunda **Supartini** yang selalu mencurahkan
kasih sayang dan cintanya serta mendidik penulis untuk selalu tetap di
jalan yang benar

Adikku tersayang, **Sari Rachmawati**, yang selalu menjadi orang
terdekat penulis baik senang, bahagia, sedih maupun duka

Untuk teman-teman semua, yang telah berbagi kebahagiaan dengan
penulis, mengajarkan makna hidup kepada penulis, membagi tawa-canda
serta senyum kepada penulis

Semua sahabatku, kalian merupakan suatu kekayaan yang tak ternilai
harganya, yang selalu iklas berbagi suka dan duka, thanks for all

Segenap Civitas Akademika Magister Kenotariatan UNDIP tercinta

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, dzat yang maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis ini, dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN WARGA ATAS TANAH BEKAS *RECHT VAN OPSTAL (RvO)* DENGAN BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (Studi Kasus Tanah Bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta)”**.

Dengan penuh hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan dan dorongan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang yang telah memberi izin dan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., M.S., selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
3. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.H., selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

4. Ibu Ana Silviana, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing penulis yang penuh kesabaran membimbing penulis sehingga terwujudnya penulisan hukum ini.
5. Bapak Drs. Djuprianto Agus Susilo, M.Si., selaku Kepala Kantor di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, yang memberi izin dan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
6. Bapak Radiyanto, S.H., selaku Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, yang dengan penuh kesabaran mengarahkan dan membantu penulis selama melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
7. Ayahanda Suwarno, Ibunda Supartini, serta adikku Sari Rachmawati, terima kasih atas dukungan moril maupun materiil, baik cinta maupun kasih sayang kepada penulis, yang selalu mengingatkan penulis untuk segera menyelesaikan penulisan hukum ini.
8. Teman-teman di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang yang selalu memberikan beraneka warna kehidupan pada penulis.
9. Seluruh dosen dan karyawan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang yang selalu mempermudah penulis dalam menimba ilmu baik di kelas maupun di luar kelas.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu menyelesaikan penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini. Doa penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, agar penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Surakarta, Maret 2010

Penulis

ABSTRAK

Penelitian dengan judul “Tinjauan Yuridis Penguasaan Warga Atas Tanah Bekas *Recht van Opstal* (RvO) Dengan Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Tanah Bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta)” dilatar belakangi dengan adanya sengketa penguasaan antara masyarakat dengan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) atas tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) No. 222.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum tanah bekas RvO No. 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah, tinjauan yuridis penguasaan warga atas tanah bekas RvO No. 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan adanya UU No. 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia, dan tindaklanjut yang harus dilakukan oleh warga dalam rangka memperoleh Hak Milik atas tanah bekas RvO No. 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian berupa pendekatan penelitian *yuridis empiris* dengan spesifikasi penelitian yaitu *deskriptif analitis*. Data primer diperoleh dari pegawai Kantor Pertanahan Kota Surakarta, warga kampung Baron Cilik, Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dan pegawai PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), sedangkan data sekunder berupa buku-buku atau literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan, hasil penelitian terdahulu, artikel, berkas-berkas atau dokumen-dokumen. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan studi lapangan. Teknik analisis data menggunakan analisis data kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa status hukum tanah bekas RvO No. 222 sejak berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah adalah tanah negara, dan oleh karena tanah bekas RvO No. 222 tidak termasuk yang diserahkan kepada PT. Perkebunan Nusantara (Persero) berdasarkan UU No. 86 Tahun 1958, maka menurut ketentuan Keppres No. 32 Tahun 1979 Jo. PMDN No. 3 Tahun 1979, warga dapat memperoleh hak milik atas tanah negara bekas hak barat tersebut, dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta dapat memproses permohonan tersebut berdasarkan PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

Dari hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta administrasi maupun fakta yuridis bahwa tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 tersebut dikuasai oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) dan berdasarkan peraturan perundang-undangan, hak milik dapat diberikan kepada warga yang telah menduduki tanah negara bekas hak barat tersebut.

Kata kunci : *tanah bekas Recht van Opstal* (RvO), *Hukum Tanah Nasional*.

ABSTRACT

The study entitled "Judicial Review of Local Communities Possession of the Land ex-Recht van Opstal (RvO) With the Enforcement of the Basic Agrarian Law (Case Study of Land ex-Recht van Opstal (RvO) Number 222 at Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta)" has its background on the mastery of disputes between local communities and PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) regarding land ex-Recht van Opstal (RvO) No. 222.

This study aims to determine the legal status of land ex-RvO No. 222 at Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta regarding the enforcement of the land rules, judicial review of local communities' possession of the land ex-RvO No. 222 at Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta with the enforce of the Law No. 86 Year 1958 concerning nationalization of Dutch-owned companies to the Republic of Indonesia; and follow-up procedure should be done by citizens in order to obtain rights over the land.

Methods used in this research would be juridical form of empirical research approach, with the specification of descriptive analytical research. Primary data obtained from the Land Office of Surakarta, Baron Cilik villagers, Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Surakarta and employees of PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero). The secondary data obtained from literature books, land regulations, previous studies, articles, papers and related documents. Data collection technique used in this research is study of documents and field studies. Hence, technique of data analysis used is qualitative data analysis.

The result of research and discussion shows that the legal status of land ex-RvO No. 222 since the enforcement of land rules is state's land, and because the land ex-RvO No. 222 is not on the list submitted to PT. Perkebunan Nusantara (Persero) under Law No. 86 Year 1958, then according to the provisions of Presidential Decree No. 32 Year 1979 Jo. PMDN No. 3 Year 1979, citizens can obtain title of the land and Land Office of Surakarta can process the request under PMNA/KBPN No. 9 Year 1999.

From all mentioned above it can be concluded that there are no juridical fact nor administration fact that the land ex-Recht van Opstal (RvO) No. 222 is controlled by PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), and based on laws and regulations it is obvious that rights over the land can be given to residents who have occupied the land.

Keywords : *land ex-Recht van Opstal (RvO), National Land Law.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Pemikiran	12
1. Kerangka Teori	12
2. Kerangka Konsep	18
F. Metode Penelitian	21
1. Metode Pendekatan	22
2. Spesifikasi Penelitian	22
3. Subjek dan Objek Penelitian	23
4. Sumber dan Jenis Data	24
5. Teknik Pengumpulan Data	29

6. Teknik Analisis Data	30
G. Sistematika Penulisan	34
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	37
A. Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Sebagai Hukum Agraria Nasional	37
B. Tinjauan Umum Tentang Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah	42
1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah	42
2. Macam-macam Hak Atas Tanah	43
a. Sebelum Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)	43
b. Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)	47
3. Larangan Penguasaan Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya	55
C. Tinjauan Umum Tentang Konversi Hak <i>Opstal</i> (<i>Recht van Opstal</i>)	61
1. Pengertian Konversi	61
2. Landasan Hukum Konversi Hak <i>Opstal</i> (<i>Recht van Opstal</i>)	62
D. Tinjauan Umum Tentang Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Bekas Hak Barat	66

1. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat	66
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat	68
E. Tinjauan Umum Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara	71
1. Pengertian Tanah Negara	71
2. Pemberian Hak Atas Tanah Negara	73
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
A. Gambaran Umum PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)	81
1. Arah dan Kebijakan Perusahaan	81
2. Riwayat Berdirinya PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)	84
3. Wilayah Kerja dan Struktur Organisasi	90
4. Sejarah Singkat Penguasaan Tanah Bekas <i>Recht van Opstal (RvO)</i> Nomor 222 Oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)	97

B. Status hukum tanah bekas <i>Recht van Opstal (RvO)</i> Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan berlakunya peraturan- peraturan hukum tanah	100
C. Tinjauan yuridis penguasaan warga atas tanah bekas <i>Recht van Opstal (RvO)</i> Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan adanya Undang-Undang No. 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada Di Dalam Wilayah Republik Indonesia	105
D. Tindaklanjut yang harus dilakukan oleh warga dalam rangka memperoleh Hak Milik atas tanah bekas <i>Recht</i> <i>van Opstal (RvO)</i> Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta	115
BAB IV PENUTUP	121
A. Kesimpulan	121
B. Saran	123
DAFTAR PUSTAKA	125
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Konsep	18
Gambar 2. Struktur Organisasi PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).....	94

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Surat Permohonan Ijin Penelitian kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta
Lampiran II	Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta
Lampiran III	<i>Verponding Recht van Opstal (RvO)</i> Nomor 222
Lampiran IV	Surat Permohonan Hak Atas Tanah Warga Kampung Baron Cilik, Kelurahan Bumi
Lampiran V	Daftar Pemohon Hak Milik Atas Tanah
Lampiran VI	Surat Permohonan Pelepasan Tanah Bekas <i>Recht van Opstal (RvO)</i> Nomor 222, Kelurahan Bumi
Lampiran VII	Surat Balasan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) atas Permohonan Pelepasan Tanah Bekas <i>Recht van Opstal (RvO)</i> Nomor 222, Kelurahan Bumi
Lampiran VIII	Surat Permohonan Tindak Lanjut atas Surat Balasan dari PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)
Lampiran IX	Surat Undangan dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta kepada PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) perihal Rapat Koordinasi Mengenai Tanah Bekas <i>Recht van Opstal (RvO)</i> Nomor 222
Lampiran X	Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda

- Lampiran XI Daftar Aset/Aktiva PT. Perkebunan Nusantara (Persero) berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda
- Lampiran XII Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1958 tentang Penetapan Perusahaan-Perusahaan Perkebunan / Pertanian Milik Belanda di Bawah Penguasaan Pemerintah Republik Indonesia
- Lampiran XIII Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1996 tentang Peleburan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perkebunan XV-XVI dan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perkebunan XVIII menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perkebunan Nusantara IX
- Lampiran XIV Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA
- Lampiran XV Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- Lampiran XVI Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

Lampiran XVII	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
Lampiran XVIII	Contoh Surat Permohonan Tanah Negara
Lampiran XIX	Contoh Surat Keterangan Tanah
Lampiran XX	Contoh Surat Pernyataan Penguasaan/Penggarapan Tanah
Lampiran XXI	Daftar Wawancara dengan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), Warga, dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta
Lampiran XXII	Foto Lokasi Tanah Bekas <i>Recht van Opstal (RvO)</i> Nomor 222, Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan. Sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, secara lahir, batin, adil, dan merata, sedangkan di sisi lain juga harus dijaga kelestariaannya¹.

Sebagai karunia Tuhan sekaligus sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara, dan rakyat, tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia sehingga perlu campur tangan negara turut mengaturnya. Hal ini sesuai amanat konstitusional sebagaimana tercantum pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi : “Bumi, air, dan kekayaan alam

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang : Bayumedia, 2007), hlm. 1.

yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dalam rangka mewujudkan amanat konstitusional tersebut, pada tanggal 24 September 1960 telah disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia terutama hukum di bidang pertanahan yakni dengan terwujudnya suatu keseragaman Hukum Tanah Nasional.

Adapun tujuan pokok dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Objek hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Dalam arti umum penguasaan atas tanah adalah dapat berbuat sesuatu terhadap tanah yang dihakinya, sedangkan dalam arti khusus penguasaan atas tanah

adalah yang terkandung dalam pengertian hak menguasai dari negara. Di dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mengatur kewenangan Hak Menguasai dari Negara berupa :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak-hak penguasaan atas tanah menurut Hukum Tanah Nasional dibagi menjadi dua, antara lain : hak-hak atas tanah sebagai lembaga hukum dan hak-hak atas tanah sebagai hubungan hukum konkret².

Hak penguasaan atas tanah sebagai suatu lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sebagai contoh dapat disebut Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan yang disebut dalam Pasal 20 sampai dengan 45 UUPA³.

Hak penguasaan atas tanah sebagai suatu hubungan hukum konkret, jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Sebagai

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm. 25.

³ *Loc. cit.*

contoh hak-hak atas tanah yang disebut dalam Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA⁴.

Adapun secara garis besar Ketentuan-Ketentuan Konversi adalah sebagai berikut :

1. Hak *Eigendom* dikonversi menjadi :

a. Hak Milik apabila :

1). Sejak berlakunya UUPA, berdasarkan Pasal I ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, yang mempunyainya memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21 UUPA.

2). Berdasarkan Pasal 2 Jo. Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA, pemiliknya terbukti berkewarganegaraan Indonesia tunggal, dengan ketentuan bahwa dalam waktu 6 bulan sejak berlakunya UUPA, pemiliknya tersebut datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu.

b. Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun apabila :

1). Sejak berlakunya UUPA, menurut ketentuan Pasal I ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21 UUPA.

2). Berdasarkan Pasal I ayat (3) Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, hak *Eigendom* kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum,

⁴ *Loc. cit.*

yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini.

- 3). Menurut ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA, dalam jangka waktu 6 bulan sejak berlakunya UUPA, pemiliknya tidak datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya atau yang mempunyainya tidak dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal.

c. Hak Pakai apabila :

Berdasarkan Pasal I ayat (2) Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, hak *Eigendom* kepunyaan pemerintah asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan yang berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut.

2. Hak *Opstal* dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan apabila :

- a. Sejak berlakunya UUPA, yang mempunyainya memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 36 UUPA.
- b. Berdasarkan Pasal I ayat (4) Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA Jo. Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA, hak *Opstal* itu membebani hak *Eigendom* yang bersangkutan selama sisa waktu hak *Opstal* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

- c. Berdasarkan Pasal V Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, hak *Opstal* itu untuk perumahan, berlangsung selama sisa waktu hak *Opstal* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
3. Hak *Erfpacht* dikonversi menjadi :
- a. Hak Guna Bangunan apabila :
 - 1). Berdasarkan Pasal I ayat (4) Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA Jo. Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA, hak *Erfpacht* itu membebani hak *Eigendom* yang bersangkutan selama sisa waktu hak *Erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
 - 2). Berdasarkan Pasal V Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, hak *Erfpacht* itu untuk perumahan, berlangsung selama sisa waktu hak *Erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
 - b. Hak Guna Usaha apabila :
 - 1). Sejak berlakunya UUPA, yang mempunyainya memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 30 UUPA.
 - 2). Berdasarkan Pasal III ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, hak *Erfpacht* untuk perkebunan besar, yang berlangsung selama sisa waktu hak *Erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Konversi tersebut terjadi sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 dan secara bersamaan, sejak tanggal tersebut tidak ada lagi hak-hak atas tanah bekas hak barat.

Di Kota Surakarta, tepatnya di Kampung Baron Cilik, Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, terdapat tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor

222 yang dulunya merupakan salah satu aset Perusahaan Perkebunan milik Hindia Belanda. Setelah Hindia Belanda pergi dari Indonesia, sejak tahun 1952, tanah tersebut sudah tidak dimanfaatkan lagi dan akhirnya oleh warga tanah tersebut dimanfaatkan sebagai tempat pemukiman, yang selanjutnya menjadi sebuah perkampungan rakyat.

Pada tahun 1958, Pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia, dengan tujuan untuk mewujudkan perekonomian nasional yang sesuai dengan kepribadian dan jiwa bangsa Indonesia. Undang-Undang ini menyatakan bahwa semua perusahaan-perusahaan milik Belanda, mengalami nasionalisasi dan kemudian akan dikuasai oleh Negara Republik Indonesia, termasuk juga perusahaan-perusahaan perkebunan/pertanian milik Belanda beserta aset-asetnya, yang pengelolannya diserahkan kepada PT. Perkebunan Nusantara. Untuk perusahaan perkebunan/pertanian milik Belanda yang berada di Jawa Tengah, pengelolannya diserahkan kepada PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).

Tahun 1960, dalam rangka merombak hukum agraria kolonial dengan menciptakan hukum agraria nasional yang memberi manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat Indonesia pada umumnya, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan diundangkannya UUPA tersebut, tanah-tanah Hak Barat dikonversi menjadi hak-hak yang diatur dalam UUPA. Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ini berakhir

masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, dan pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan, tanah menjadi dikuasai langsung oleh negara dan kemudian dapat diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat.

Maksud dikeluarkannya kedua peraturan di atas adalah menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah asal Konversi Hak-hak Barat pada tanggal 24 September 1980, yang juga merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA, dengan maksud untuk dapat benar-benar mengakhiri berlakunya sisa hak-hak Barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifat-sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945. Oleh karena itu, hak atas tanah asal Konversi Hak Barat itu tidak akan diperpanjang lagi, sehingga tanah-tanah asal Konversi Hak-hak Barat dimaksud sejak 24 September 1980 statusnya menjadi tanah yang dikuasai negara, dan selanjutnya oleh negara akan diatur kembali penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah melalui pemberian hak baru.

Terhadap tanah-tanah bekas Hak Barat yang telah menjadi perumahan/permukiman, masyarakat merasa bahwa penguasaan secara fisik saja belum memberikan perlindungan hukum yang kuat tanpa disertai dengan penguasaan secara yuridis. Oleh karena itu, masyarakat yang telah menguasai tanah bekas Hak Barat untuk perumahan/permukiman tersebut, mengajukan permohonan Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kota

Surakarta. Disisi lain, PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) menganggap/mengklaim bahwa tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 tersebut masih menjadi aset yang tercatat dalam buku aktiva perusahaan berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah status hukum tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah ?
2. Bagaimanakah tinjauan yuridis penguasaan warga atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan adanya Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia ?
3. Bagaimanakah tindaklanjut yang harus dilakukan oleh warga dalam rangka memperoleh Hak Milik atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui status hukum tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah.
2. Untuk mengetahui tinjauan yuridis penguasaan warga atas tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan adanya Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia.
3. Untuk mengetahui tindaklanjut yang harus dilakukan oleh warga dalam rangka memperoleh Hak Milik atas tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum agraria pada khususnya, terutama mengenai penguasaan atas tanah hasil konversi bekas Hak Barat yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan informasi kepada masyarakat terutama berkaitan dengan tanah hasil konversi bekas Hak Barat.
- b. Untuk memberikan masukan kepada pemerintah dan kontribusi bagi pengembangan hukum, khususnya hukum agraria/pertanahan berkaitan dengan kepastian hukum mengenai penguasaan atas tanah hasil konversi bekas Hak Barat.
- c. Untuk dapat dimanfaatkan bagi pihak-pihak yang membutuhkan pokok bahasan yang dikaji, dengan disertai pertanggungjawaban secara ilmiah.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teori

a. UUPA Sebagai Hukum Agraria Nasional

Sejak Indonesia merdeka, cita-cita merombak hukum agraria kolonial telah ada, dengan menciptakan hukum agraria nasional yang berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, namun pekerjaan untuk rnenciptakan suatu Undang-Undang yang sifatnya unifikasi yang berlaku untuk seluruh Indonesia bukanlah pekerjaan yang mudah. Oleh

karena itu, baru pada tanggal 24 September 1960, cita-cita tersebut dapat terlaksana, yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sebagai warisan hukum tanah pada jaman Hindia Belanda, hukum tanah di Indonesia bersifat dualistik. Dualisme dalam hukum tanah, bukan karena pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya⁵. Artinya, berlaku secara berdampingan dua perangkat hukum tanah yaitu, hukum tanah adat yang bersumber pada hukum adat yang tidak tertulis dan hukum tanah barat, yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam buku II KUHPerdara, yang merupakan hukum tertulis.

Setelah berlakunya UUPA, sifat dualisme hukum tanah itu diganti dengan unifikasi hukum tanah, artinya memberlakukan satu macam hukum tanah yakni hukum tanah nasional. Hal ini sesuai dengan salah satu tujuan UUPA, yaitu meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

⁵ *Ibid.*, hlm. 53.

Unifikasi hukum tanah itu tidak hanya ditujukan pada hukumnya saja, tetapi juga pada hak-hak atas tanah. Setelah berlakunya UUPA, hanya ada satu macam hak-hak atas tanah yaitu, hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Oleh karena itu, hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA yaitu hak-hak atas tanah menurut hukum adat dan hukum barat, harus diubah (dikonversi) menjadi salah satu hak yang baru menurut UUPA.

b. Hak *Opstal* (*Recht van Opstal*)

Hak *Opstal* atau disebut juga dengan *Recht van Opstal* adalah suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atas tanah milik orang lain⁶.

Hak *Opstal* merupakan salah satu jenis Hak Barat disamping Hak *Eigendom* dan Hak *Erfpacht*, yang pada saat berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan UUPA (Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA) Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA, Hak *Opstal* dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan apabila :

- 1). Sejak berlakunya UUPA, yang mempunyainya memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 36 UUPA, yaitu :

⁶ Eddy Rukhiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 30.

- a). Warga Negara Indonesia;
 - b). Apabila dimiliki Badan Hukum, maka Badan Hukum didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - c). Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
- 2). Berdasarkan Pasal I ayat (4) Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA Jo. Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA, hak *Opstal* itu membebani hak *Eigendom* yang bersangkutan selama sisa waktu hak *Opstal* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- 3). Berdasarkan Pasal V Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, hak *Opstal* itu untuk perumahan, berlangsung selama sisa waktu hak *Opstal* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Untuk mengkonversi Hak *Opstal* tersebut, *opstaller* yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal, dalam

waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu, dan kemudian oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980.

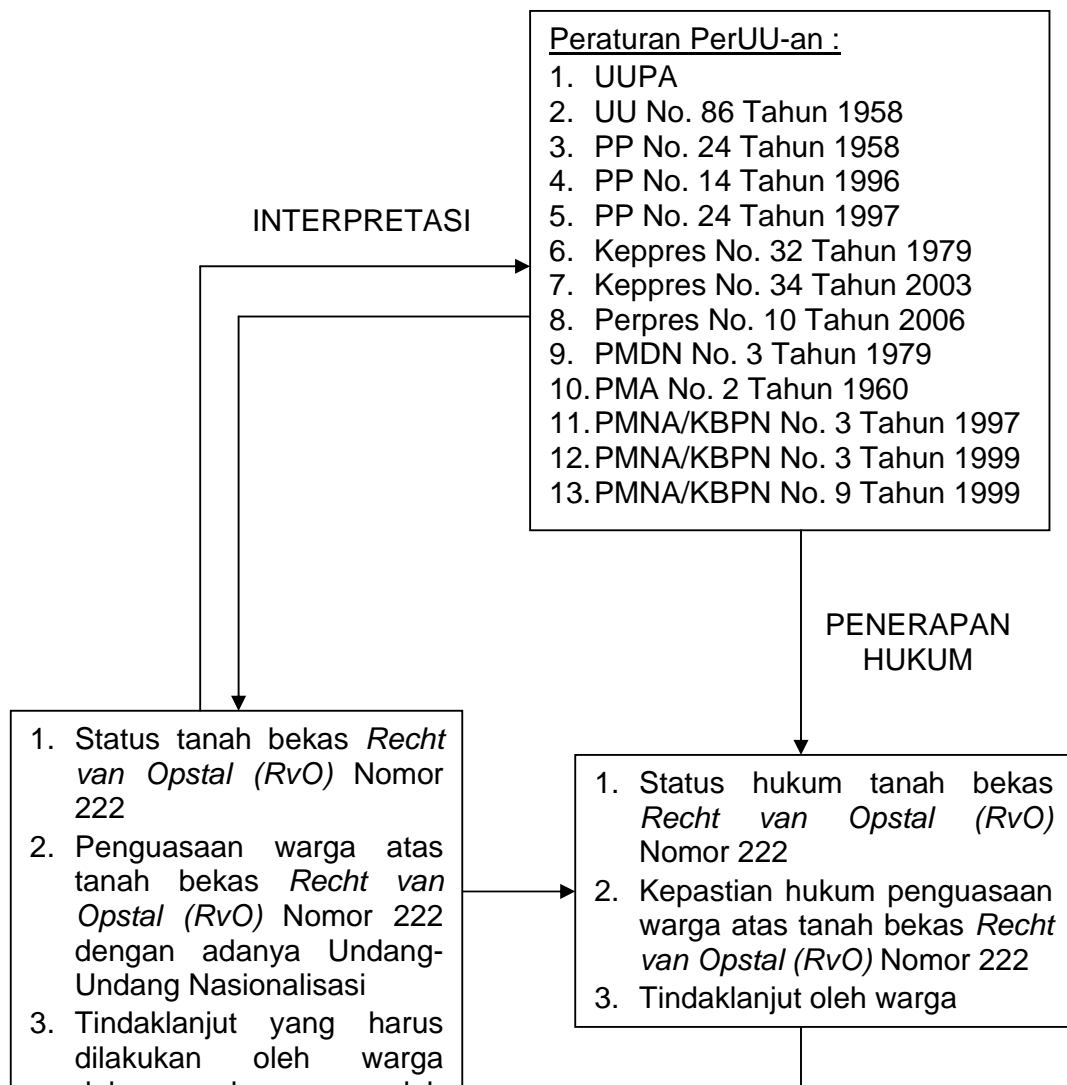
Apabila hak atas tanah asal konversi Hak Barat itu sebelum berakhir jangka waktunya, yaitu selama-lamanya sampai dengan tanggal 24 September 1980, didaftarkan pada KKPT oleh *opstaller*, maka timbullah hak baru sesuai dengan hak-hak yang diatur dalam ketentuan UUPA. Hak atas tanah asal konversi Hak Barat itu nantinya akan berakhir masa berlakunya selama sisa waktu Hak *Opstal* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980. Namun, jika hak atas tanah asal konversi Hak Barat itu tidak didaftarkan hingga berakhir jangka waktu/masa berlakunya hak yang bersangkutan, selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980, maka sejak saat itu tanah dengan Hak *Opstal* tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Untuk mengatur perbuatan-perbuatan hukum sebagai akibat dari ketentuan mengenai tanah bekas Hak Barat yang telah berakhir masa berlakunya dan menentukan hubungan hukum serta penggunaan peruntukannya lebih lanjut dari tanah-tanah tersebut, maka dikeluarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Peraturan Menteri

Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, dengan maksud menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah asal Konversi Hak-hak Barat dengan segala sifat-sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945 dan selanjutnya oleh negara akan diatur kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah melalui pemberian hak baru.

2. Kerangka Konsep

Gambar 1. Kerangka Konsep



Dari kerangka konsep ini, penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini. Dalam hal ini, status tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222, penguasaan warga atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 dengan adanya Undang-Undang Nasionalisasi beserta tindaklanjut yang harus dilakukan oleh warga dalam rangka memperoleh Hak Milik, diinterpretasikan terhadap Peraturan Perundang-undangan (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1958 tentang Penempatan Perusahaan-Perusahaan Perkebunan/Pertanian Milik Belanda di Bawah Penguasaan Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1996 tentang Peleburan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perkebunan XV-XVI dan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perkebunan XVIII menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perkebunan Nusantara IX, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok

Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan). Dari Peraturan Perundang-undangan itu lalu diterapkan ke dalam status hukum tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 dan kepastian hukum penguasaan warga atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 beserta tindaklanjutnya oleh warga, kemudian dibuat kesimpulan mengenai penguasaan warga atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau secara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penyusunan suatu penulisan tesis yang memenuhi syarat baik kualitas maupun kuantitas, maka dipergunakan metode penelitian tertentu. Oleh karena penelitian adalah suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Metodologi berasal dari bahasa Yunani, yaitu kata "*Methodos*" dan "*logos*". *Methodos* berarti cara atau jalan, sedangkan *logos* berarti ilmu pengetahuan. Sehubungan dengan upaya ilmiah, maka metodologi menyangkut masalah cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu yang bersangkutan.

Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa metode penelitian adalah⁷ :

1. Suatu tipe pemikiran pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 2007), hlm. 5.

2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan.
3. Cara tertentu untuk melakukan suatu prosedur.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Metode Pendekatan

Dalam menyusun penulisan tesis ini, pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan *yuridis empiris*, yaitu suatu pendekatan yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat⁸, atau dengan kata lain, pendekatan *yuridis empiris* merupakan suatu pendekatan penelitian yang dilakukan untuk menganalisa sejauh manakah efektivitas suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum di dalam masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Untuk mendekati pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini, dipergunakan spesifikasi penelitian *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk menggambarkan tentang manusia, keadaan/gejala-gejala lainnya⁹.

⁸ *Ibid.*, hlm. 52.

⁹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rajawali Press, 1997), hlm. 36.

Penelitian *deskriptif analitis* berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian bersangkutan, yaitu mengenai penguasaan warga atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta.

3. Subjek dan Objek Penelitian

a. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah benda, hal, orang atau tempat data untuk variabel penelitian melekat dan dipermasalahkan¹⁰. Subjek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah pegawai Kantor Pertanahan Kota Surakarta, warga kampung Baron Cilik, Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dan pegawai PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).

b. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah variabel penelitian, yaitu sesuatu yang merupakan inti dari problematika penelitian¹¹. Objek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah penguasaan warga atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta.

4. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

¹⁰ Suharsimi Arikunto, *Manajemen Pendidikan*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2000), hlm. 116.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 29.

Sumber data adalah sesuatu yang menjadi sumber untuk memperoleh sebuah data¹². Sumber data yang digunakan dalam tesis ini adalah :

1). Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti yang diperoleh di lapangan/langsung dari masyarakat¹³.

Dalam penelitian ini, yang menjadi sumber data primer adalah Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Ketua RT 01 RW VII, Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta sebagai perwakilan dari warga, dan Kepala Bagian Hukum PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).

2). Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, atau data tersier¹⁴. Adapun sumber data sekunder yang digunakan penulis dalam penulisan tesis ini, yaitu :

a). Bahan Hukum Primer

¹² <http://skripsi.dagdigdug.com> (12 Oktober 2009 pukul 19.30 WIB).

¹³ Soerjono Soekanto, *op. cit.*, hlm. 51-52.

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1994), hlm. 118.

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat¹⁵. Dalam penelitian hukum ini, bahan hukum primer yang digunakan antara lain :

- (1). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- (2). Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia;
- (3). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1958 tentang Penempatan Perusahaan-Perusahaan Perkebunan/Pertanian Milik Belanda di Bawah Penguasaan Pemerintah Republik Indonesia;
- (4). Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1996 tentang Peleburan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan XV-XVI dan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan XVIII menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan Nusantara IX;
- (5). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

¹⁵ *Loc. cit.*

- (6). Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
- (7). Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
- (8). Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- (9). Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
- (10). Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA;
- (11). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997;
- (12). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara;

(13). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang
Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas
Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

b). Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang
memberikan penjelasan mengenai bahan hukum
primer¹⁶. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam
penelitian hukum ini, antara lain : buku-buku atau
literatur-literatur mengenai pertanahan, pendapat hukum,
berkas-berkas atau dokumen-dokumen dan bahan-bahan
dari internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

b. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah
sebagai berikut :

1). Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari
sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat melalui
penelitian¹⁷. Dalam penelitian ini, yaitu pegawai Kantor
Pertanahan Kota Surakarta, warga kampung Baron Cilik,
Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dan
pegawai PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 119.

¹⁷ Soerjono Soekanto, *op. cit.*, hlm. 12.

2). Data Sekunder

Data Sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya¹⁸. Adapun ciri-ciri umum dari data sekunder adalah¹⁹ :

- a). Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap terbuat dan dapat dipergunakan dengan segera,
- b). Baik bentuk maupun isi data sekunder, telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu, sehingga peneliti kemudian tidak mempunyai pengawasan terhadap pengumpulan, pengolahan, analisa maupun konstruksi data,
- c). Tidak terbatas oleh waktu maupun tempat.

Data sekunder yang dipergunakan dalam penelitian ini, yaitu buku-buku atau literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan, hasil penelitian terdahulu, artikel, berkas-berkas atau dokumen-dokumen dan sumber lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

5. Teknik Pengumpulan Data

¹⁸ *Loc. cit.*

¹⁹ *Loc. cit.*

Pengumpulan data dalam suatu penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penulisan. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan “*content analysis*”. *Content analysis* adalah teknik pembuatan kesimpulan secara obyektif dan sistematis, mengidentifikasi dan menetapkan karakteristik dari suatu pesan²⁰.

Penelitian ini menggunakan studi dokumen dengan cara mengumpulkan peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, dokumen-dokumen, data-data dan literatur lainnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan teknik wawancara dengan tujuan untuk mendapatkan data primer. Wawancara yaitu situasi peran antar pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-

²⁰ *Ibid.*, hlm. 21-22.

jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seorang responden²¹.

Jenis wawancara (*interview*) ada tiga, yaitu²² :

- 1). *Interview* bebas, yaitu pewawancara bebas menanyakan apa saja, tetapi juga mengingat akan data apa yang akan dikumpulkan.
- 2). *Interview* terpimpin, yaitu *interview* yang dilakukan oleh pewawancara dengan membawa sederetan pertanyaan lengkap dan terperinci.
- 3). *Interview* bebas terpimpin, yaitu kombinasi antara *interview* bebas dan *interview* terpimpin.

Jenis wawancara (*interview*) yang digunakan dalam penelitian ini, adalah *interview* bebas terpimpin, dengan terlebih dahulu menyiapkan pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, namun tidak menutup kemungkinan adanya pertanyaan lain sesuai dengan situasi dan kebutuhan.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah analisis data kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data *deskriptif analitis*, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga

²¹ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 82.

²² Moh. Yamin, *Pelatihan Peningkatan Kualitas Penelitian Hukum : Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empirik Serta Aplikasinya*, (Surakarta : Fakultas Hukum UNS, 2007), hlm. 4.

perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh²³.

Untuk memperoleh jawaban terhadap penelitian hukum ini, digunakan silogisme deduksi dengan metode :

- a. Interpretasi bahasa (gramatikal), yaitu memberikan arti kepada suatu istilah atau perkataan sesuai dengan bahasa sehari-hari. Jadi, untuk mengetahui makna ketentuan Undang-Undang, maka ketentuan Undang-Undang itu ditafsirkan atau dijelaskan dengan menguraikannya menurut bahasa umum sehari-hari²⁴.
- b. Interpretasi sistematis, yaitu menafsirkan peraturan Perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau Undang-Undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum²⁵. Jadi, Undang-Undang merupakan suatu kesatuan dan tidak satupun ketentuan di dalam Undang-Undang merupakan aturan yang berdiri sendiri²⁶.
- c. Interpretasi historis, yaitu dengan menelaah sejarah hukum atau menelaah pembuatan suatu undang-undang akan ditemukan pengertian dari suatu istilah yang sedang diteliti²⁷.

Dalam hal ini, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 86 Tahun

²³ Soerjono Soekanto, *op. cit.*, hlm. 250.

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*, (Yogyakarta : Liberty, 2007), hlm. 57.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 59.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 112.

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *op. cit.*, hlm. 165.

1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1958 tentang Penempatan Perusahaan-Perusahaan Perkebunan/Pertanian Milik Belanda di Bawah Penguasaan Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1996 tentang Peleburan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan XV-XVI dan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan XVIII menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan Nusantara IX, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak

atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sebagai premis mayor, sedangkan sebagai premis minor adalah :

- a. Status hukum tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah.
- b. Tinjauan yuridis penguasaan warga atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan adanya Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia.
- c. Tindaklanjut yang harus dilakukan oleh warga dalam rangka memperoleh Hak Milik atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta.

Melalui proses silogisme akan diperoleh kesimpulan (*conclusion*) berupa hukum *positif in concreto* yang dicari mengenai penguasaan warga atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh dalam penulisan karya ilmiah, diperlukan suatu sistematika yang logis serta

kerangka dasar yang rapi dan teratur, sehingga memudahkan pembaca untuk mengikuti isinya dan juga memudahkan penyusunan bagi penulis dari awal hingga akhir tesis ini.

Adapun sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, hasil penelitian dan pembahasan, serta penutup ditambah dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang disusun dengan sistematika sebagai berikut :

Dalam bab I pendahuluan, diuraikan mengenai gambaran awal penelitian ini, yang meliputi latar belakang penguasaan tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, kemudian mengenai perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini, dan yang terakhir adalah sistematika penulisan hukum untuk memberikan pemahaman terhadap isi dari penelitian ini secara garis besar.

Dalam bab II tinjauan pustaka, diuraikan mengenai landasan teori atau penjelasan secara teoritik berdasarkan literatur-literatur yang penulis gunakan, tentang hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Hal tersebut meliputi : tinjauan umum tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai hukum agraria nasional, tinjauan umum tentang hak-hak penguasaan atas tanah, tinjauan umum tentang konversi Hak *Opstal (Recht van Opstal)*, tinjauan umum tentang kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah

asal konversi bekas hak barat, serta tinjauan umum tentang pemberian hak atas tanah negara. Hal tersebut ditujukan agar pembaca dapat memahami tentang permasalahan yang penulis teliti.

Dalam bab III hasil penelitian dan pembahasan, diuraikan mengenai gambaran umum PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), status hukum tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah, tinjauan yuridis penguasaan warga atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan adanya Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia, serta tindaklanjut yang harus dilakukan oleh warga dalam rangka memperoleh hak milik atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta.

Dalam bab IV penutup, diuraikan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan serta saran-saran yang penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang penulis kaji.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Sebagai Hukum Agraria Nasional

Setelah Proklamasi Kemerdekaan 17 Agustus 1945, sebenarnya merupakan tonggak bagi pendobrakan hukum kolonial menuju kepada Hukum Nasional, yang akan mengakhiri berlakunya hukum barat atas tanah, akan tetapi karena belum adanya aturan hukum yang mengatur hak-hak atas tanah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, hak-hak atas tanah barat masih tetap berlaku setelah masa proklamasi kemerdekaan.

Setelah proklamasi kemerdekaan, terdapat keinginan yang kuat untuk segera mengakhiri berlakunya hukum pertanahan peninggalan pemerintah Kolonial Belanda. Hal ini dilakukan antara lain dengan penghapusan beberapa tanah Hak Barat yang dianggap bertentangan dengan nilai-nilai keadilan dan semangat proklamasi, yaitu²⁸ :

1. Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir dan peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1958 yang berlaku mulai pada tanggal 24 Januari 1958, semua tanah-tanah Partikelir,

²⁸ <http://opini-manadopost.blogspot.com> (13 Oktober 2009 pukul 19.30 WIB).

yaitu tanah *Eigendom* yang terdapat hak-hak pertuanan di atasnya dinyatakan hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.

2. Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia, bahwa semua perusahaan milik Belanda yang ada di wilayah Republik Indonesia dikenakan nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik penuh dan bebas Negara Republik Indonesia. Harta-harta kekayaannya, termasuk hak-hak atas tanah kepunyaan perusahaan yang dinasionalisasi itu pun statusnya menjadi dikuasai oleh Negara Republik Indonesia.

3. Tanah-Tanah Milik Badan Hukum yang ditinggal Direksi

Berdasarkan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk/1965 telah ditegaskan status tanah kepunyaan badan-badan hukum yang ditinggal direksi/pengurusnya

Dalam peraturan tersebut dinyatakan bahwa semua rumah dan tanah bangunan kepunyaan badan-badan hukum yang direksi/pengurusnya sudah meninggalkan Indonesia dan menurut kenyataannya tidak lagi menyelenggarakan ketatalaksanaan dan usahanya, dinyatakan jatuh kepada negara dan dikuasai oleh Pemerintah Republik Indonesia.

4. Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perorangan Warga Negara Belanda Untuk Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga

Negara Belanda yang tidak terkena Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi diatur dengan Undang-Undang Nomor 3 Prp 1960

Dalam aturan ini dinyatakan semua benda tetap milik perseorangan warga Negara Belanda yang tidak terkena oleh Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Belanda, yang pemiliknya telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia sejak mulai berlakunya peraturan ini dikuasai oleh pemerintah dalam hal ini Menteri Muda Agraria.

Untuk mengurus benda-benda tetap milik warga Belanda tersebut oleh Menteri Agraria dibentuk panitia yang dikenal dengan Panitia Pelaksanaan Penguasaan Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB). Barangsiapa yang berkeinginan membeli benda-benda tetap milik perseorangan Warga Negara Belanda yang telah dikuasai oleh pemerintah harus mengajukan permohonan kepada Menteri Muda Agraria melalui panitia.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), maka semua hak-hak Barat yang belum dibatalkan sesuai ketentuan sebagaimana tersebut di atas, dan masih berlaku tidak serta merta hapus dan tetap diakui, akan tetapi untuk dapat menjadi hak atas tanah sesuai dengan sistem yang diatur oleh UUPA, harus terlebih dahulu dikonversi menurut dan

sesuai dengan ketentuan-ketentuan konversi dan aturan pelaksanaannya. Dalam pelaksana konversi tersebut ada beberapa prinsip yang mendasarinya, yaitu :

1. Prinsip Nasionalitas

Dalam Pasal 9 UUPA, secara jelas menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Badan-badan hukum Indonesia juga mempunyai hak-hak atas tanah, tetapi untuk mempunyai hak milik hanya badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, antara lain : bank-bank yang didirikan oleh negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963, badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama, dan badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2. Pengakuan Hak-Hak Tanah Terdahulu

Ketentuan konversi di Indonesia mengambil sikap yang human atas masalah hak-hak atas tanah dengan tetap diakuinya hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak-hak yang

pernah tunduk kepada Hukum Barat maupun kepada Hukum Adat yang kesemuanya akan masuk melalui Lembaga Konversi ke dalam sistem dari UUPA.

3. Penyesuaian Kepada Ketentuan Konversi

Sesuai dengan Pasal 2 dari Ketentuan Konversi maupun Surat Keputusan Menteri Agraria maupun dari edaran-edaran yang diterbitkan, maka hak-hak tanah yang pernah tunduk kepada Hukum Barat dan Hukum Adat harus disesuaikan dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA.

4. Status Quo Hak-Hak Tanah Terdahulu

Dengan berlakunya UUPA, maka tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak baru atas tanah-tanah yang akan tunduk kepada hukum Barat. Setelah disaring melalui ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dan aturan pelaksanaannya, maka terhadap hak-hak atas tanah bekas hak Barat dapat menjadi :

- a. Tanah negara karena terkena ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut Undang-Undang Pokok Agraria seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah

a. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah negara yang bersangkutan²⁹.

Hak-hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum konkret (*subjektief recht*), jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya³⁰.

b. Macam-macam Hak Atas Tanah

a. Sebelum Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

a. Hak *Eigendom* (*Recht van Eigendom*)

Dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa Hak *Eigendom* adalah hak untuk menikmati suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan

²⁹ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 262.

³⁰ *Loc. cit.*

hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

b. Hak *Erfpacht* (*Recht van Erfpacht*)

Hak *Erfpacht*, menurut Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.

c. Hak *Opstal* (*Recht van Opstal*)

Hak *Opstal* atau disebut juga dengan *Recht van Opstal* adalah suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atas tanah milik orang lain³¹.

Hak *Opstal* menurut Pasal 711 BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) merupakan hak numpang karang (*Recht van Opstal*), yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain.

Bagi pemegang Hak *Opstal* (*opstaller*), mempunyai hak dan kewajiban, antara lain³² :

³¹ Eddy Rukhiyat, *Loc. cit.*

³² *Ibid.*, hlm. 29.

- a). Membayar *canon* (uang yang wajib dibayar pemegang Hak *Opstal* setiap tahunnya kepada negara);
- b). Memelihara tanah *opstal* itu sebaik-baiknya;
- c). *Opstaller* dapat membebani haknya kepada hipotik;
- d). *Opstaller* dapat membebani tanah itu dengan pembebanan pekarangan selama *opstal* itu berjalan;
- e). *Opstaller* dapat mengasingkan Hak *Opstal* itu kepada orang lain.

Selama Hak *Opstal* berjalan, pemilik pekarangan tidak diperbolehkan mencegah si penumpang, akan membongkar gedung-gedung atau bangunan-bangunan dan menebang segala tanaman di atas pekarangan itu guna mengambilnya dari situ jika harga dari gedung-gedung, bangunan-bangunan dan tanaman itu, sewaktu Hak *Opstal* diperolehnya telah lunas dibayarnya, atau jika kesemuanya itu si penumpang sendirilah yang mendirikan, membuat, dan menanamnya, dengan tak mengurangi kewajiban si penumpang untuk memulihkan kembali pekarangan itu dalam keadaan sebelum satu sama lain didirikan, dibuat dan ditanamnya.

Dengan berakhirnya Hak *Opstal*, pemilik pekarangan menjadi pemilik gedung-gedung, bangunan-bangunan dan tanaman di atas pekarangannya, dengan kewajiban akan membayar harganya pada saat itu juga kepada si penumpang, yang mana menjelang dilunasinya pembayaran itu, berhak menahan segala sesuatu.

Apabila Hak *Opstal* diperoleh atas sebidang tanah dimana telah ada gedung-gedung, bangunan dan tanaman, yang harganya oleh si penumpang belum dibayar, maka bolehlah pemilik pekarangan dengan berakhirnya Hak *Opstal*, menguasai kembali segala kebendaan itu dengan tak usah membayar sesuatu penggantian rugi.

Dalam Pasal 718 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak *Opstal* berakhir antara lain :

- a). karena percampuran;
 - b). karena musnahnya pekarangan;
 - c). karena kadaluarsa dengan tenggang waktu 30 tahun lamanya;
 - d). setelah lewatnya waktu yang diperjanjikan atau ditentukan, tatkala Hak *Opstal* dilahirkan.
- d. *Recht van Gebruik*

Menurut Pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Recht van Gebruik* adalah suatu hak kebendaan, dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, sehingga seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dan dengan kewajiban memeliharanya sebaik-baiknya.

b. Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Macam-macam penguasaan hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Adapun hak-hak atas tanah tersebut, antara lain :

1). Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut tanpa perlu diturunkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan³³.

Terkuat menunjukkan³⁴ :

- a). Jangka waktu hak milik tidak terbatas.
- b). Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak.

Sedangkan terpenuh artinya :

- a). Hak milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b). Hak milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c). Hak milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d). Dilihat dari peruntukannya hak milik tidak terbatas.

³³ AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 65.

³⁴ Effendy Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 237.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak atas tanah yang lainnya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA di atas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak miliklah yang paling kuat dan terpenuhi³⁵.

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu :

a). Warga Negara Indonesia.

Dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.

b). Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

Pada umumnya, suatu badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik selain yang ditetapkan oleh pemerintah. Adapun badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, seperti yang telah diatur di dalam

³⁵ G. Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta : PT Rineka Cipta, 1991), hlm. 7.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, antara lain :

- (1). Bank-bank yang didirikan oleh negara;
- (2). Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963;
- (3). Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- (4). Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2). Hak Guna Usaha

Hak guna usaha ini merupakan hak khusus untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara baik bagi usaha di bidang pertanian, perikanan ataupun perikanan, seperti yang tercantum dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA.

Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha hanya dapat diberikan oleh negara³⁶.

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh :

³⁶ Effendi Perangin, *op. cit.*, hlm. 258.

- a). Warga Negara Indonesia.
- b). Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam Pasal 29 UUPA, jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 tahun atau 35 tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

Dalam ketentuan Pasal 34 UUPA, hak guna usaha hapus karena :

- a). Jangka waktunya berakhir;
- b). Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c). Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d). Dicabut untuk kepentingan umum;
- e). Diterlantarkan;
- f). Tanahnya musnah;
- g). Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

Mengenai hak guna bangunan, lebih lanjut diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

3). Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Sebagai suatu hak atas tanah maka hak guna bangunan memberi wewenang kepada yang mempunyai untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 37 UUPA, hak guna bangunan terjadi :

- a). Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; karena penetapan Pemerintah;
- b). Mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak.

Berlainan dengan hak guna usaha, maka penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna bangunan bukan untuk usaha pertanian, melainkan untuk bangunan, oleh karena itu, maka baik tanah negara maupun tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan³⁷.

Seperti halnya hak guna usaha, mengenai hak guna bangunan, juga diatur lebih lanjut di dalam Peraturan

³⁷ *Ibid.*, hlm. 275.

Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pemegang hak guna bangunan berkewajiban :

- a). Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b). Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c). Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d). Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu habis;
- e). Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 30 UUPA Jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, hak guna bangunan dapat dipunyai oleh :

- a). Warga Negara Indonesia.

- b). Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam ketentuan Pasal 40 UUPA, hak guna bangunan hapus karena :

- a). Jangka waktunya berakhir;
- b). Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c). Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d). Dicabut untuk kepentingan umum;
- e). Diterlantarkan;
- f). Tanahnya musnah;
- g). Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

4). Hak Pakai

Dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu

asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (2) UUPA, hak pakai dapat diberikan :

- a). selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
- b). dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Adapun yang dapat mempunyai hak pakai, seperti yang diatur dalam Pasal 42 UUPA, yaitu :

- a). Warga Negara Indonesia;
- b). Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c). Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d). Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

5). Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai Atas Tanah, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Adanya hak pengelolaan dalam hukum tanah tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam pernyataan penjelasan umum bahwa : dengan berpedoman pada tujuan yang disebut di atas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing³⁸.

c. Larangan Penguasaan Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya

Dalam rangka pembangunan negara, penggunaan tanah haruslah dilakukan dengan cara yang teratur. Pemakaian tanah secara tidak teratur, lebih-lebih yang melanggar norma-norma hukum dan tata-tertib, sebagaimana terjadi di banyak tempat, benar-benar menghambat, bahkan seringkali sama sekali tidak memungkinkan lagi dilaksanakannya rencana pembangunan di berbagai lapangan. Banyak sekali tanah-tanah, baik yang ada di dalam maupun di luar kota-kota besar, dipakai oleh orang-orang tanpa izin dari penguasa yang berwajib atau yang berhak. Pemakaian tanah tersebut meliputi pula tanah-tanah perkebunan.

³⁸ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 276.

Pemerintah pada umumnya dapat memahami keadaan yang tidak sewajarnya itu, yang disebabkan karena sangat kurangnya persediaan tanah bagi rakyat, baik untuk perumahan maupun untuk bercocok tanam.

Perlindungan tanah-tanah terhadap pemakaian yang tidak teratur dan melawan hukum itu dewasa ini masih perlu dilangsungkan, lagipula kepada penguasa-penguasa yang bersangkutan masih perlu diberikan dasar-dasar hukum bagi tindakan-tindakannya untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang demikian itu, sehingga perlu diadakan peraturan baru yang dapat dilaksanakan secara yang lebih efektif.

Pemerintah sadar bahwa pemecahan masalah pemakaian tanah secara tidak sah itu memerlukan tindakan-tindakan dalam lapangan yang luas yang mempunyai bermacam-macam aspek, yang tidak saja terbatas pada bidang agraria dan pidana, melainkan juga mengenai lapangan-lapangan sosial, perindustrian. Pemerintah memandang perlu mengambil tindakan untuk mencegah meluasnya perbuatan yang dimaksudkan di atas dan mengeluarkan peraturan sebagai dasar hukumnya dalam bentuk Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Undang-Undang ini menjawab kenyataan bahwa cukup banyak pemakaian tanah oleh orang-orang tanpa izin dari penguasa

yang wajib atau yang berhak, seperti untuk tempat tinggal, berjualan dan lain sebagainya, sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi negara dan masyarakat. Adapun hal-hal yang diatur di dalamnya, antara lain³⁹ :

- a. Tanah yang terdiri dari tanah yang dikuasai oleh negara dan tanah yang dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum.
- b. Larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.
- c. Penguasa daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan perkebunan dan bukan hutan tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.
- d. Selain Penguasa daerah, Menteri Agraria dengan mendengar menteri pertanian, dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan permasalahan mengenai pemakaian tanah-tanah perkebunan dan hutan tanpa izin.
- e. Pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 dapat dikenai pidana kurungan dan denda.

Dalam Undang-Undang ini, menurut ketentuan Pasal 2 Jo. 6 Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960, menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam pula dengan hukuman pidana. Tetapi tidaklah selalu harus dilakukan tuntutan

³⁹ <http://www.landpolicy.or.id> (14 Oktober 2009 pukul 18.30 WIB).

pidana, karena menurut Pasal 3 dan 5 Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960, dapat diadakan penyelesaian secara lain, dengan mengingat kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan⁴⁰.

Pemakaian tanah tanpa izin yang berhak tidak diperbolehkan, tetapi juga tidak dibenarkan jika yang berhak itu memberikan tanahnya dalam keadaan terlantar, bahkan menurut Pasal 27, 34 dan 40 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha hapus jika tanahnya diterlantarkan. Dalam hal ini, jika dipandang perlu, Menteri Agraria dan Penguasa Daerah dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan.

Dengan adanya ketentuan demikian, menurut Pasal 4 Jo. Pasal 5 ayat (3) Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960, untuk pengosongan tanah yang bersangkutan tidak diperlukan perantaraan dan keputusan pengadilan, sehingga tindakan-tindakan untuk mengatasi dan menyelesaikan soal pemakaian tanah-tanah secara tidak sah itu dapat disesuaikan dengan keadaan tanah dan keperluannya, dengan mengingat faktor-faktor tempat, waktu, keadaan tanah dan kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan⁴¹.

Dalam melaksanakan Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960, berdasarkan Surat tanggal 4 Mei 1962 no. Sekr 9/2/4 oleh

⁴⁰ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 113.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 114.

Menteri Pertanian dan Agraria, dianjurkan supaya dipergunakan kebijaksanaan sebagai berikut⁴² :

- a. Tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lainnya yang dikuasai langsung oleh negara, yang telah dipakai untuk kepentingan pemerintah, supaya tetap terjamin, misalnya untuk perluasan kota, bangunan-bangunan pemerintah, lapangan olahraga untuk umum dan sesama itu.
- b. Tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lainnya yang dikuasai langsung oleh negara, yang telah diduduki oleh rakyat untuk perumahan atau perkampungan supaya tetap terjamin, baik pun perumahan/perkampungan itu tetap di tempat masing-masing atau pun dikelompok-kelompokkan sedemikian rupa hingga merupakan perkampungan yang teratur baik, dengan usaha penukaran dengan tanah lain, agar kompleks-kompleks tersebut tidak terganggu satu sama lain.
- c. Tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lainnya yang dikuasai langsung oleh negara, yang telah dipakai oleh rakyat untuk usaha pertanian, terutama yang ditanami bahan makanan, jangan diadakan perubahan sebelum tanamannya dipanen. Apabila tanah-tanah tersebut memang masuk rencana perluasan usaha usaha perkebunan/kehutanan lagi, maka pelaksanaannya agar ditempuh dengan jalan kebijaksanaan musyawarah antara

⁴² *Ibid.*, hlm. 115.

pihak-pihak yang bersangkutan untuk membentuk unit-unit yang ekonomis bagi perkebunan/kehutanan dan untuk mencari kemungkinan tempat lain bagi rakyat.

- d. Tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lainnya yang dikuasai langsung oleh negara, yang telah digarap oleh rakyat lagi pula tidak akan dipergunakan lagi oleh pemerintah atau instansi yang berkepentingan, pada dasarnya akan dijadikan tanah pertanian dan dibagikan kepada rakyat untuk meningkatkan produksi pertanian rakyat sambil memperbaiki sosial ekonominya.
- e. Mengingat akan hal yang tersebut pada ayat di atas, maka kalau perlu supaya meninjau kembali areal tanah-tanah yang dipakai oleh instansi/perkebunan/kehutanan yang bersangkutan, agar semua tanah digunakan secara tepat dan sesuai dengan kepentingan nasional.

C. Tinjauan Umum Tentang Konversi Hak *Opstal* (*Recht van Opstal*)

1. Pengertian Konversi

Konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA⁴³, atau dengan kata lain peralihan, perubahan (*omzetting*) dari suatu hak kepada suatu hak lain.

⁴³ AP. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 1990), hlm. 1.

Apabila kita cermati arti konversi di atas, bahwa ada suatu peralihan atau perubahan dari hak-hak atas tanah tertentu kepada hak-hak atas tanah yang lain, yaitu perubahan hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut UUPA. Perlu dijelaskan bahwa “hak lama” secara yuridis di sini adalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, sedangkan hak baru hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, khususnya Pasal 16 ayat (1), antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

2. Landasan Hukum Konversi Hak *Opstal* (*Recht van Opstal*)

- a. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA

Hak *Opstal* merupakan salah satu jenis Hak Barat disamping Hak *Eigendom* dan Hak *Erfpacht*, yang pada saat berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan UUPA (Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA) Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA, Hak *Opstal* dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan apabila :

- 1). Sejak berlakunya UUPA, yang mempunyainya memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 36 UUPA, yaitu :
 - a). Warga Negara Indonesia;

- b). Apabila dimiliki Badan Hukum, maka Badan Hukum didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - c). Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
- 2). Hak *Opstal* itu membebani hak *Eigendom* yang bersangkutan selama sisa waktu hak *Opstal* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- 3). Hak *Opstal* itu untuk perumahan, berlangsung selama sisa waktu hak *Opstal* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Untuk mengkonversi Hak *Opstal* tersebut, *opstaller* yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal, dalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu, dan kemudian oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi

Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980.

Apabila hak atas tanah asal konversi Hak Barat itu sebelum berakhir jangka waktunya, yaitu selama-lamanya sampai dengan tanggal 24 September 1980, didaftarkan pada KKPT oleh *opstaller*, maka timbullah hak baru sesuai dengan hak-hak yang diatur dalam ketentuan UUPA. Hak atas tanah asal konversi Hak Barat itu nantinya akan berakhir masa berlakunya selama sisa waktu Hak *Opstal* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980. Namun, jika hak atas tanah asal konversi Hak Barat itu tidak didaftarkan hingga berakhir jangka waktu/masa berlakunya hak yang bersangkutan, selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980, maka sejak saat itu tanah dengan Hak *Opstal* tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Dalam rangka mengatur perbuatan-perbuatan hukum sebagai akibat dari ketentuan mengenai tanah bekas Hak Barat yang telah berakhir masa berlakunya dan menentukan hubungan hukum serta penggunaan peruntukannya lebih lanjut dari tanah-tanah tersebut, maka dikeluarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979

tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat⁴⁴.

Maksud dikeluarkannya kedua peraturan di atas adalah menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah asal Konversi Hak-hak Barat pada tanggal 24 September 1980, yang juga merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA, dengan maksud untuk dapat benar-benar mengakhiri berlakunya sisa hak-hak Barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifat-sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945, oleh karena itu, hak atas tanah asal Konversi Hak Barat itu tidak akan diperpanjang lagi, sehingga tanah-tanah asal Konversi Hak-hak Barat dimaksud sejak 24 September 1980 statusnya menjadi tanah yang dikuasai negara, dan selanjutnya oleh negara akan diatur kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah melalui pemberian hak baru⁴⁵.

D. Tinjauan Umum Tentang Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Bekas Hak Barat

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 136.

⁴⁵ *Loc. cit.*

1. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi Hak Barat yang jangka waktunya telah berakhir, dalam rangka menata kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikannya harus memperhatikan :

- a. Masalah tata guna tanahnya;
- b. Sumber daya alam dan lingkungan hidup;
- c. Keadaan kebun dan penduduknya;
- d. Rencana pembangunan di Daerah;
- e. Kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah/penghuni bangunan.

Adapun hal-hal lain yang diatur di dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 ini, antara lain bahwa :

- a. Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.
- b. Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan

diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu panitia penaksir.

- c. Tanah-tanah Hak Guna Usaha asal konversi hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya.
- d. Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.
- e. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Daerah serta Badan-badan Negara diberi pembaharuan hak atas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan tersebut Pasal 1.

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, diatur mengenai Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan

Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, yang meliputi hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai asal konversi hak-hak barat.

Khusus mengenai mengenai tanah-tanah bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat, dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya, jika :

a. Dipenuhi persyaratan dalam Pasal 2 dan 3 Peraturan Menteri

Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, antara lain :

- 1). Dalam menentukan kembali peruntukan dan penggunaan tanah yang dimaksud, diperhatikan kesesuaian fisik tanahnya dengan usaha-usaha yang akan dilakukan di atasnya dan rencana-rencana pembangunan di daerah yang bersangkutan demi kelestarian sumber daya alam dan keselamatan lingkungan hidup.
- 2). Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah konversi hak barat yang telah berakhir masa berlakunya, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang dipenuhi dalam peraturan ini.
- 3). Permohonan yang dimaksud wajib dilakukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980.

- b. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya.
- c. Tidak seluruhnya digunakan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum.
- d. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri.
- e. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak, yang didiami/digunakan oleh suatu pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa tanah-tanah bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat, menurut peraturan perundangan yang berlaku, jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah.

Jika di atas tanah hak guna bangunan terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka pemohon hak baru tersebut wajib menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Apabila bekas hak barat tersebut berupa pekarangan atau lahan tanpa bangunan, maka tidak ada kewajiban bagi mereka

memberikan kompensasi kepada bekas pemegang hak. Namun, kompensasi terhadap benda-benda di atas tanah negara bekas hak barat tersebut memberikan pengertian bahwa siapapun yang menginginkan hak atas tanah negara itu harus memberikan kompensasi kepada bekas pemegang haknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, yang menyatakan bahwa : “Tanah bekas Hak Guna Bangunan asal konversi hak barat dapat diberikan suatu hak kepada pihak lain selama pihak lain tersebut secara nyata menguasai dan menggunakan secara sah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan mengenai bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah dapat diselesaikan sendiri antara bekas pemegang hak dengan pemohon baru”.

E. Tinjauan Umum Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara

1. Pengertian Tanah Negara

Tanah negara didefinisikan sebagai bidang-bidang tanah yang belum ada hak atas tanah atau bekas hak yang habis masa berlakunya, yang langsung dikuasai negara dan berfungsi untuk kepentingan publik atau perlindungan termasuk tanah-tanah bentukan baru (tanah oloran,

tanah endapan baru di pantai maupun sungai atau tanah timbul dan sebagainya)⁴⁶.

Menurut Boedi Harsono, tanah negara merupakan tanah-tanah yang dikuasai langsung negara, dalam artian tanah-tanah belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)⁴⁷.

Dalam penjelasan umum II ayat (2) UUPA, pengertian tanah negara ditegaskan bukan dikuasai penuh, akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, artinya negara dikonstruksikan bukan sebagai pemilik tanah, namun negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa, yang diberikan wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas pemahaman konsep dan peraturan perundangan tentang pengertian tanah negara, dapat ditarik kesimpulan dalam tataran yuridis, bahwa terdapat dua kategori tanah negara dilihat dari asal usulnya, yaitu :

- a. Tanah negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya;

⁴⁶ <http://www.landpolicy.or.id> (14 Oktober 2009 pukul 18.30 WIB).

⁴⁷ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 271.

- b. Tanah negara yang berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya ada haknya, karena sesuatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu menjadi tanah negara. Misalnya, tanah bekas hak barat, tanah dengan hak atas tanah tertentu yang telah berakhir jangka waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya.

2. Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Pemberian Hak Atas Tanah Negara diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/PKBPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Menurut ketentuan PMNA Nomor 3 Tahun 1999, kewenangan pemberian hak atas tanah secara individual dan secara kolektif, dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara. Dalam hal

tidak ditentukan secara khusus dalam peraturan ini, maka pelimpahan kewenangan yang ditetapkan dalam peraturan ini hanya meliputi kewenangan mengenai hak atas tanah di atas tanah negara yang sebagian kewenangan menguasai dari negara tidak dilimpahkan kepada instansi atau badan lain dengan Hak Pengelolaan.

Dalam PMNA/PKBPN Nomor 9 Tahun 1999, secara umum dijelaskan bahwa dalam rangka pemberian hak atas tanah negara, maka pemohon harus mengajukan permohonan hak secara tertulis, yang memuat :

a. Keterangan mengenai pemohon;

- 1). Apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- 2). Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- 1). Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- 2). Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi);
- 3). Jenis tanah;
- 4). Rencana penggunaan tanah;
- 5). Status tanahnya;

c. Lain-lain :

- 1). Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- 2). Keterangan lain yang dianggap perlu.

Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik adalah keterangan mengenai luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Terhadap berkas permohonan hak yang telah diterima oleh Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan kemudian meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak atas tanah negara yang dimaksud dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.

Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia "A" untuk permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah; Panitia "B" untuk permohonan, pemberian, perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Usaha) untuk memeriksa permohonan hak tersebut, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

Khusus mengenai Panitia A, dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PKBPN) Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, yang dimaksud dengan Panitia Pemeriksaan Tanah A, yang selanjutnya disebut "Panitia A" adalah

panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah.

Dalam Pasal 3 PKBPN Nomor 7 Tahun 2007, susunan keanggotaan Panitia A, terdiri dari :

- a. Ketua merangkap Anggota,
- b. Wakil Ketua merangkap Anggota,
- c. Anggota, dan
- d. Sekretaris bukan Anggota.

Penunjukkan pejabat dan/atau staf sebagai Panitia A ini ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam rangka memproses permohonan hak, Ketua Panitia A menunjuk sebanyak tiga orang anggota yang bertugas ke lapangan, sedangkan anggota yang lainnya bertugas di kantor. Kepala Desa/Lurah atau perangkat Desa/Kelurahan yang menjadi anggota Panitia A ikut serta secara langsung ke lapangan. Panitia A dapat dibentuk lebih dari satu panitia, sesuai dengan kebutuhan dan keberadaan pejabat/staf masing-masing Kantor Pertanahan.

Adapun tugas Panitia A berdasarkan ketentuan Pasal 6 PKBPN Nomor 7 Tahun 2007, antara lain :

- a. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan, dan permohonan pengakuan hak atas tanah;
- b. Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya;
- c. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon;
- d. Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan;
- e. Meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat;
- f. Membuat hasil laporan dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan Lapang;
- g. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapang termasuk data pendukung lainnya; dan
- h. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan hak atas tanah, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah yang ditandatangani oleh semua Anggota Panitia A.

Setelah mempertimbangkan pendapat Panitia Pemeriksa Tanah, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan

Pemberian Hak (SKPH) atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya. Begitu juga jika keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri, disertai pendapat dan pertimbangan.

Dalam SKPH, terdapat syarat-syarat yang jika tidak dipenuhi maka batal. Syarat-syarat tersebut adalah :

- a. Harus dibayar sejumlah uang yang besar dan waktunya sudah ditentukan, yang disebut uang pemasukan kepada negara. Jika dalam waktu tersebut tidak dilakukan, maka SKPH dinyatakan tidak berlaku.
- b. Pembayaran kepada yayasan landreform.
- c. Harus diberi tanda atau batas yang jelas sehingga tidak bersengketa dengan orang lain.
- d. Harus didaftarkan supaya memperoleh sertipikat tanah.

Adapun dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran SKPH untuk memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak, antara lain :

- a. Surat permohonan pendaftaran;

- b. Surat pengantar SK Pemberian Hak;
- c. SK Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran;
- d. Bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan;
- e. Identitas pemohon.

Jika sudah memperoleh sertipikat tanah, maka permohonan sudah sempurna dan yang bersangkutan dapat memperoleh tanah yang dimohon. Sertipikat hak, atas tanah negara ini mempunyai fungsi, antara lain :

- a. Fungsi umum, yaitu memperkuat alat bukti; dan
- b. Fungsi khusus, yaitu merupakan unsur konstitutif dari Hak Atas Tanah, artinya dengan didaftarkannya tanah itu, haknya baru lahir/tercipta.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)

1. Arah dan Kebijakan Perusahaan

a. Visi Perusahaan

Visi dari PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), yaitu :

“Menjadi perusahaan agrobisnis dan agroindustri yang berdaya saing tinggi dan tumbuh berkembang bersama mitra”.

b. Misi Perusahaan

Misi dari PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) adalah sebagai berikut :

- 1). memproduksi dan memasarkan produk karet, teh, kopi, kakao, gula dan tetes ke pasar domestik dan internasional secara profesional untuk menghasilkan pertumbuhan laba (*profit growth*).
- 2). Menggunakan teknologi yang menghasilkan produk bernilai (*deliveryvalue*) yang dikehendaki pasar dengan proses produksi yang ramah lingkungan.
- 3). Meningkatkan kesejahteraan karyawan, menciptakan lingkungan kerja yang sehat serta menyelenggarakan pelatihan guna menjaga motivasi karyawan dalam upaya meningkatkan produktivitas kerja.

- 4). Mengembangkan produk hilir, agrowisata, dan usaha lainnya untuk mendukung kinerja perusahaan.
- 5). Membangun sinergi dengan mitra usaha strategis dan masyarakat lingkungan usaha untuk mewujudkan kesejahteraan bersama.
- 6). Bersama petani tebu mendukung program pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan gula nasional.
- 7). Memberdayakan seluruh sumber daya perusahaan dan potensi lingkungan guna mendukung pembangunan ekonomi nasional melalui penciptaan lapangan kerja.
- 8). Melaksanakan Program Kemitraan Bina Lingkungan (PKBL) sebagai wujud kepedulian dan tanggung jawab sosial terhadap kesejahteraan masyarakat di sekitar lokasi perusahaan.
- 9). Menjaga kelestarian lingkungan melalui pemeliharaan tanaman dan peningkatan kesuburan tanah.

c. Tujuan Perusahaan

Tujuan perusahaan adalah menumbuhkembangkan perusahaan guna memberikan nilai kepada *shareholder* dan *stakeholder* dengan menghasilkan laba yang semakin meningkat (*profit growth*).

d. Budaya Perusahaan

Dengan prinsip-prinsip GCG (*Transparency, Independency, Responsibility, Accountability, dan Fairness*), Budaya Perusahaan dirumuskan sebagai Budaya Sempurna, yaitu :

- 1). *Services* (pelayanan) terbaik untuk menjamin kepuasan pelanggan;
- 2). *Egaliter* (kesetaraan) dalam hubungan antara atasan dan bawahan untuk membangun saling percaya dan saling menghormati;
- 3). Memiliki dedikasi dan loyalitas yang tinggi terhadap perusahaan;
- 4). Profesional dalam mengemban tugas dan tanggung jawab perusahaan;
- 5). Unjuk kerja yang tinggi ditunjukkan dengan produktivitas dan pertumbuhan;
- 6). Responsif terhadap perubahan lingkungan bisnis;
- 7). Nilai-nilai luhur perusahaan dipegang teguh untuk mengimplementasikan etika bisnis;
- 8). Apresiatif terhadap sesama insan perusahaan dan orang lain.

e. Arah Pengembangan Perusahaan

Arah pengembangan bisnis ke depan untuk mencapai visi perusahaan adalah membangun daya saing produk, kemampulabaan usaha, dan menciptakan bisnis baru. Langkah-langkah utama yang ditempuh adalah sebagai berikut :

- 1). Memposisikan produk karet dan gula sebagai pendukung utama kinerja perusahaan.
- 2). Memposisikan teh, kopi, kakao, dan tetes menjadi komoditi yang menguntungkan (*profitable*).
- 3). Mengoptimalkan keuntungan komoditi sampingan.
- 4). Mengembangkan produk hilir, agrowisata, dan usaha-usaha lain, baik secara mandiri maupun bersama mitra strategis, untuk memberikan keuntungan bagi perusahaan.

2. Riwayat Berdirinya PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)

Riwayat/sejarah berdirinya PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), terbagi dalam beberapa periode, antara lain sebagai berikut :

- a. Periode Penjajahan/Pemerintahan Belanda (sebelum tahun 1945)

Pada jaman pemerintahan jaman Belanda, terdapat tiga golongan Perusahaan Perkebunan, yaitu :

- 1). Perusahaan Perkebunan Milik Negara yang didirikan pada tahun 1912 dengan nama *s'Land Caoutchouc Bedrijfs* (LCB) dan pada tahun 1938 karena Perusahaan Perkebunan tersebut mengusahakan tanaman-tanaman perkebunan lain disamping karet, maka Perusahaan Perkebunan berubah nama menjadi *Gouvernement Landbouw Bedrijven* (GLB).
 - 2). Perusahaan Perkebunan Milik Asing / Swasta.
 - 3). Perusahaan Perkebunan Milik Kasunanan dan Mangkunegaran.
- b. Periode setelah Kemerdekaan Republik Indonesia (tahun 1945-1960)

Setelah Indonesia merdeka, dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1947, didirikanlah Kantor Urusan Perusahaan Perkebunan Republik Indonesia (PPRI) yang berkedudukan di Jakarta dan Solo. Untuk Perusahaan Perkebunan yang berkedudukan di Solo, menguasai perkebunan-perkebunan milik Eks. Kasunanan dan Mangkunegaran.

Keberadaan Kantor Urusan PPRI ini tidak berlangsung lama, karena pada tahun 1960 Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1960 tentang Pembubaran Kantor Urusan Perusahaan Perkebunan Republik Indonesia Termaksud Dalam Peraturan Pemerintah

Nomor 9 Tahun 1947 dan sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Pertanian tanggal 15 November 1960 Nomor 10189/SK/M, terhitung mulai tanggal 1 Desember 1960, Direksi PPRI diserahkan pada Pusat Perkebunan Negara (PPN) Baru dengan catatan :

- 1). Bahwa timbang terima antara Direktur lama dari PPRI dan Direksi baru dilakukan pada tanggal 30 November 1960;
- 2). Bahwa PPN Baru harus menerima PPRI sebagaimana keadaannya pada tanggal 1 Desember 1960;
- 3). Bahwa Direktur lama tetap bertanggung jawab atas jalannya pengurusan (*management*) sampai tanggal 30 November 1960 dan supaya menyelesaikan hal-hal yang diperlukan untuk penyerahan penyelenggaraan Direksi secara materiil dalam waktu satu bulan terhitung dari tanggal 30 November 1960.

c. Periode tahun 1960-1969

Pada tahun 1961, didirikan Perusahaan Perkebunan Negara, yang merupakan peleburan Pusat Perkebunan Negara (Lama) dan Pusat Perkebunan Negara (Baru) berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 141 Tahun 1961. Kemudian, dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 162 dan 163 Tahun 1961, maka dibentuklah Perusahaan Perkebunan Negara (PPN) Kesatuan

Jawa Tengah III dan IV yang berkedudukan di Semarang, dan untuk Kebun Kerjogadungan, Batujamus dan Tarikngarum masuk dalam PPN Jawa Tengah III.

Tahun 1963, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 dan 27 Tahun 1963 sebagai dasar didirikannya PPN Karet dan PPN Aneka Tanaman, dan di Jawa Tengah PPN Karet XIII dan XIV serta Aneka Tanaman XI. Selanjutnya, pada tahun 1968, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1968 Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1968, Badan Pimpinan Umum Perusahaan Perkebunan Negara (BPU PPN) dibubarkan, kemudian didirikan Perusahaan Negara Perkebunan (PNP) Aneka Tanaman Negara disebut PNP XVIII, yang terdiri dari BPU Karet + Aneka Tanaman, PPN Karet XIII, PPN Karet XIV dan PPN Aneka Tanaman XI.

d. Periode tahun 1969-1995

Pada periode ini dilakukan perubahan dasar hukum perusahaan negara menjadi tiga bentuk badan usaha, masing-masing yaitu Perusahaan Jawatan (Perjan), Perusahaan Umum (Perum) dan Perusahaan Perseroan (Persero) dengan berlandaskan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1969 tentang Bentuk-bentuk Usaha Negara. Kemudian, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor

23 Tahun 1972, PNP XVIII dirubah bentuk menjadi Perusahaan Perseroan, yaitu PT. Perkebunan XVIII (Persero), yang didirikan berdasarkan Akta Notaris GHS. Loemban Tobing, di Jakarta nomor 98 tahun 1973, pada tanggal 31 Juli 1973 dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor : Y.A.5/80/23, tanggal 23 April 1974 serta dimuat dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1975.

e. Periode tahun 1995-sekarang

Setelah mengalami pergantian nama, peralihan kedudukan, penggabungan nama, sampai akhirnya pada periode ini, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1996, pemerintah memutuskan untuk melakukan peleburan perusahaan perkebunan negara, yaitu PTP XVIII (Persero) dan PTP XV-XVI (Persero) menjadi PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) dengan tempat kedudukan di Surakarta.

Pendirian PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) tersebut tertuang pada Akta Notaris Harun Kamil, nomor 42, tanggal 11 Maret 1996, yang disahkan oleh Keputusan Menteri Kehakiman Nomor : C2-8337.HT.01.01.TH.96, tanggal 8 Agustus 1996, dan diubah dengan Akta Notaris Sri Rahayu Hadi Prasetyo, nomor 1, tanggal 9 Agustus 2002 dan disahkan oleh

Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Nomor :
C-19302 HT.01.04.TH.2002, tanggal 7 Oktober 2002.

Adapun maksud dan tujuan dari didirikannya PT.
Perkebunan Nusantara IX (Persero) ini, antara lain :

- 1). Melakukan berbagai usaha di bidang perkebunan;
- 2). Melakukan usaha-usaha lainnya yang dapat menunjang penyelenggaraan usaha di bidang perkebunan sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Surat Menteri Negara Penanaman Modal dan Pembinaan BUMN Nomor S-01/M.DU4-PBUMN/00, tanggal 17 Januari 2000, telah disetujui pembentukan dua Divisi di PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), yaitu :

- 1). Divisi Tanaman Tahunan, berkantor di Jalan Mugas Dalam (Atas) Semarang, yang membudidayakan dan menghasilkan produk-produk dari tanaman karet, kopi, kakao, teh;
- 2). Divisi Tanaman Semusim (Pabrik Gula), berkantor di Jalan Ronggowarsito 164 Surakarta, yang menghasilkan produk-produk dari tanaman tebu.

Produk-produk PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) dipasarkan di pasar domestik maupun pasar luar negeri. PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) juga memproduksi dan memasarkan produk-produk hilir berupa teh, kopi dan gula pasir dalam kemasan serta teh celup.

Selain usaha pokok tersebut di atas, PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) juga mengelola komoditi sampingan seperti pala, kapok, dan kelapa. PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) juga mengembangkan agrowisata terutama di Kebun Getas, Kebun Kaligua, PG Gondang Baru dan PG Tasikmadu.

Agrowisata di Kebun Getas diberi nama "Kampoeng Kopi Banaran". *Coffee Shop* dengan bahan baku kopi Banaran juga didirikan di antara jalan Semarang Magelang KM 30 tepatnya di Jambu, afdeling Banaran yang masih satu lokasi dengan Pabrik Kopi Banaran dengan nama "Banaran 9 *Coffee & Tea*" dan juga di PG Gondang Baru, serta akan diperluas di tempat-tempat lain yang potensial. Wisata Loco Antik di PG Pangka serta wisata sejarah dan Museum Gula di PG Gondang Baru dan PG Tasikmadu.

3. Wilayah Kerja dan Struktur Organisasi

a. Wilayah Kerja

Wilayah kerja PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) meliputi Propinsi Jawa Tengah dengan jumlah kebun 15 unit dan jumlah Pabrik Gula (PG) delapan unit. Adapun nama-nama kebun, pabrik gula, jenis komoditi yang diusahakan, dan lokasi, dapat dilihat berikut ini :

Tabel 1. Divisi Tanaman Tahunan

No	Unit Kerja	Alamat	Komoditi Utama
1	Kebun Warnasari	Desa Penulisan, Kec. Dayeuhluhur, Kab. Cilacap	Karet
2	Kebun Kawung	Desa Karangrejo, Kec. Cimanggu, Kab. Cilacap	Karet
3	Kebun Krumput	Desa Karangrau, Kec. Banyumas, Kab. Banyumas	Karet
4	Kebun Kaligua	Desa Pandansari, Kec. Paguyangan, Kab. Brebes (Berada pada ketinggian 1.500 – 2.050 m dpl)	The
5	Kebun Semugih	Desa Banyumudal, Kec. Moga, Kab. Pemalang	The, Kakao
6	Kebun Blimbing	Desa Pedawang, Kec. Karanganyar, Kab. Pekalongan	Karet
7	Kebun Jolotigo	Desa Jolotigo, Kec. Talun, Kab. Pekalongan	Karet, Teh, Kopi
8	Kebun Siluwok	Desa Plelen, Kec. Grinsing, Kab. Batang	Karet

9	Kebun Sukamangli	Desa Sukamangli, Kec. Sukorejo, Kab. Kendal	Karet, Kopi
10	Kebun Merbuh	Desa Trayu, Kec. Boja, Kab. Kendal	Karet
11	Kebun Ngobo	Desa Wringin Putih, Kec. Bergas, Kab. Semarang	Karet, Kopi, Kakao
12	Kebun Getas	Desa Kauman Lor – Pebelan, Kab. Semarang	Karet, Kopi
13	Kebun Batujamus	Desa Kutha, Kec. Kerjo, Kab. Karanganyar	Karet, Kopi
14	Kebun Jollong	Desa Siti Luhur, Kec. Gemgong, Kab. Pati	Kopi
15	Kebun Balong	Desa Bumiharjo, Kec. Keling, Kab. Jepara	Karet, Kakao

Sumber : <http://www.ptpnix.co.id>, tahun 2009.

Tabel 2. Divisi Tanaman Semusim

No	Pabrik Gula	Lokasi	Komoditi Utama
1	Pangka	Jl. Raya Pangka - Slawi – 52471	Gula, Tetes
2	Sumberharjo	Tromol Pos 1 Pemalang – 52351	Gula, Tetes
3	Rendeng	Jl. Jend Sudirman 285 Kudus – 59301	Gula, Tetes
4	Mojo	Jl. Kyai Mojo I PO BOX 104 Sragen – 57201	Gula, Tetes
5	Tasikmadu	Ngijo, Tasikmadu, Karanganyar	Gula, Tetes
6	Gondag Baru	Plawi, Jogonalan, Klaten	Gula, Tetes
7	Sragi	Jl. Raya Seragi Pemalang – 51155	Gula, Tetes
8	Jatibarang	Jl. Raya Jatibarang Brebes – 52261	Gula, Tetes

Sumber : <http://www.ptpnix.co.id>, tahun 2009.

b. Struktur Organisasi

Struktur organisasi mempunyai peran dalam menunjang tugas, wewenang, tanggung jawab serta hubungan kerja antara

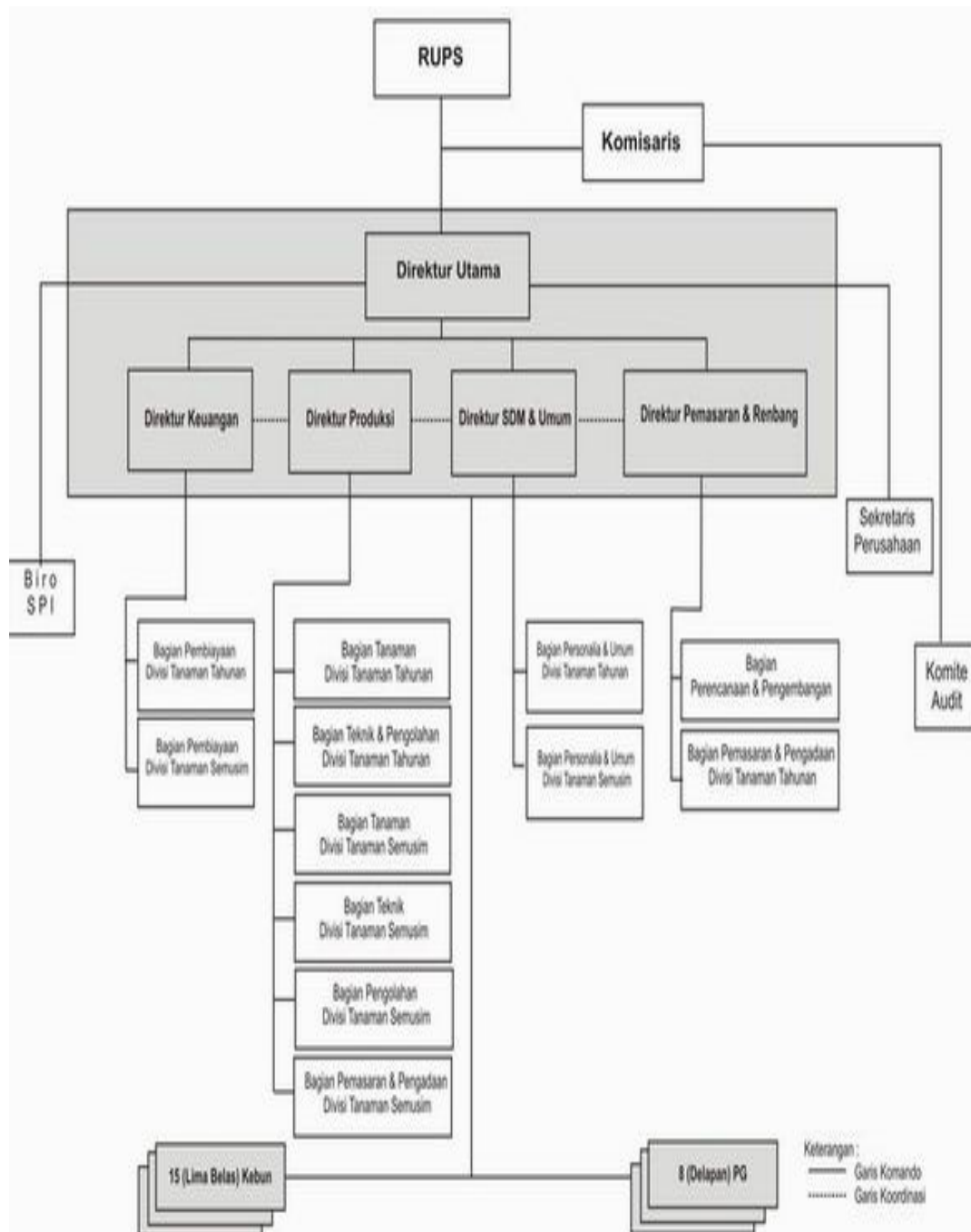
pimpinan dan bawahan yang ada pada organisasi tersebut, yang dibuat dengan tujuan untuk mengatur dan mengarahkan aktivitas yang dilakukan perusahaan sehingga seluruh aktivitas dapat terkoordinir dengan baik dan konsisten sesuai dengan tujuan, adanya struktur organisasi akan lebih memudahkan dalam hal koordinasi sehingga akan timbul suatu kerjasama diantara bagian-bagian organisasi dan informasi-informasi yang tercipta akan lebih dapat dipercaya.

Struktur organisasi PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) dipimpin oleh seorang Direktur Utama yang bertugas untuk mengarahkan dan mengendalikan pengelolaan dan pengembangan perusahaan yang berorientasi pada pengembangan produksi dan kemampuan pemasaran secara efektif dan efisien. Direktur Utama juga membawahi langsung Bagian Pengawas Intern dan Bagian Pengembangan Usaha. Dalam melaksanakan tugasnya, Direktur Utama dibantu oleh Direktorat sebagai berikut :

- 1). Direktur Produksi
- 2). Direktur Pemasaran
- 3). Direktur Keuangan
- 4). Direktur SDM dan Umum

Berikut adalah gambaran dari struktur organisasi PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) :

**Gambar 2. Struktur Organisasi PT. Perkebunan Nusantara IX
(Persero)**



Sumber : <http://www.ptpnix.co.id>, tahun 2009.

Dalam tesis ini, penulis hanya menguraikan tugas dari bidang yang berkaitan langsung dengan masalah dalam penelitian yang dilakukan, yaitu Direktur SDM dan Umum, yang membawahi Bagian Personalia dan Umum Divisi Tanaman Tahunan serta Bagian Personalia dan Umum Divisi Semusim. Adapun tugas dari Direktur SDM dan Umum, antara lain :

- 1). Direktur SDM dan Umum mempunyai tanggung jawab langsung kepada Direktur Utama.
- 2). Membuat, menyusun dan bertanggung jawab terhadap pengadaan karyawan yang dibutuhkan atau sesuai dengan permintaan pada setiap bagian dalam perusahaan.
- 3). Membuat, menyusun dan bertanggung jawab terhadap perhitungan gaji, upah, lembur, bonus, tunjangan-tunjangan, fasilitas yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh perusahaan dan pemerintah.
- 4). Membuat, menyusun dan bertanggung jawab terhadap perencanaan dan pelaksanaan pelatihan dan pengembangan, baik secara formal maupun informal, baik untuk karyawan baru dan karyawan lama sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh perusahaan.
- 5). Mempunyai hak untuk mengatur alokasi dana bagian SDM dan Umum serta mengajukan usulan perubahan-perubahan

alokasi dana, kepegawaian, dan hal-hal lain yang menyangkut SDM dan Umum.

4. Sejarah Singkat Penguasaan Tanah Bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 Oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)

Keberadaan tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222, dapat diketahui berdasarkan *verponding* yang berada di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Dalam *verponding* tersebut, dinyatakan bahwa tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222, terletak di :

Provinsi : Jawa Tengah,

Kota : Surakarta,

Kecamatan : Laweyan,

Kelurahan : Bumi Kidul,

Kampung : Baron,

dengan luas tanah sekitar 10.815 m² (sepuluhribu delapanratus limabelas meter persegi) dan terakhir tercatat atas nama "N.V. *Solosche Landbouw Maahchappy*", tertanggal 19 Februari 1936 sebagai pemegang haknya.

Pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, hukum tanah yang berlaku bersifat *Domein Verklaring*, yaitu tanah dimiliki oleh Pemerintah Hindia Belanda dan hubungan hukum masyarakat dengan tanah adalah bersifat *Land Rente* atau masyarakat adalah penyewa sehingga dikenakan pajak sewa dan pajak bumi yang

sangat memberatkan. Hal tersebut tidaklah sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia. Oleh sebab itu, setelah Indonesia merdeka, dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia, maka semua perusahaan-perusahaan Belanda, termasuk juga perusahaan-perusahaan perkebunan/pertanian milik Belanda beserta aset-asetnya, diambilalih oleh Negara Republik Indonesia.

Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang dilakukan oleh Pemerintah Indonesia dimaksudkan dalam rangka pembangunan ekonomi nasional dan memberi manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat Indonesia pada umumnya. Pemerintah Indonesia berpendapat bahwa tindakan-tindakan pengambilalihan terhadap perusahaan-perusahaan milik Belanda ini, merupakan suatu kebijaksanaan dalam mewujudkan perekonomian nasional yang sesuai dengan kepribadian dan jiwa bangsa Indonesia dan sesuai dengan politik bebas di lapangan perekonomian yang nondiskriminasi terhadap negara-negara sahabat dan tidak memberikan tempat untuk kedudukan yang menentukan kepada salah satu negara, serta untuk lebih memperkuat potensi nasional bangsa Indonesia maupun untuk melikuidasi kekuasaan ekonomi kolonial Belanda.

Berkaitan dengan perusahaan-perusahaan perkebunan besar milik Belanda yang telah diambilalih oleh Negara Republik Indonesia, dalam hal penyelenggaraan/pengelolaannya, diserahkan kepada PT. Perkebunan Nusantara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1958 tentang Penempatan Perusahaan-Perusahaan Perkebunan/Pertanian Milik Belanda di Bawah Penguasaan Pemerintah Republik Indonesia. Untuk perusahaan perkebunan besar milik Belanda yang berada di Jawa Tengah, pengelolannya diserahkan kepada PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero). Oleh karena tanah *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 merupakan bagian/aset dari bekas perusahaan perkebunan milik Belanda, dengan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1958 tersebut, maka menurut PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), tanah *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 itu termasuk juga bagian/aset PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), hasil dari nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda⁴⁸.

⁴⁸ Radiyanto, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Surakarta, (Surakarta : 25 Nopember 2009).

B. Status Hukum Tanah Bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta Dengan Berlakunya Peraturan-Peraturan Hukum Tanah

Dalam rangka merombak hukum agraria kolonial dengan menciptakan hukum agraria nasional yang memberi manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat Indonesia pada umumnya, pada tahun 1960, diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang memberikan ketentuan bahwa tanah-tanah bekas hak barat, harus dikonversi menjadi hak baru sesuai dengan ketentuan konversi yang diatur di dalam UUPA.

Untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan konversi atas tanah-tanah bekas Hak Barat tersebut, dikeluarkanlah peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA. Hak *Opstal* atau *Recht van Opstal* (RvO) merupakan salah satu jenis Hak Barat disamping Hak *Eigendom* dan Hak *Erfpacht* yang berdasarkan ketentuan peraturan ini, dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan.

Untuk pelaksanaan konversi dimaksud, pemegang hak atau *opstaller* (Warga Negara Indonesia) yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal, dalam waktu enam bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya

itu, kemudian oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980.

Sebelum jangka waktu Hak *Opstal* atau *Recht van Opstal (RvO)* itu berakhir, yaitu selama-lamanya sampai dengan tanggal 24 September 1980, pemegang hak (*opstaller*) harus mendaftarkan hak atas tanah asal konversi bekas Hak Barat tersebut pada KKPT. Dengan didaftarkan hak yang bersangkutan, maka timbullah hak baru sesuai dengan hak-hak yang diatur dalam ketentuan UUPA. Hak atas tanah asal konversi Hak Barat itu nantinya akan berakhir masa berlakunya selama sisa waktu Hak *Opstal* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980. Jika hak yang bersangkutan tidak didaftarkan sampai dengan berakhirnya jangka waktu/masa berlakunya hak tersebut, selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980, maka sejak saat itu tanah *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 menjadi tanah negara.

Pengertian tanah negara dalam penjelasan umum II ayat (2) UUPA, ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, artinya negara dikonstruksikan bukan sebagai pemilik tanah, namun negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa, yang diberikan wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dari hasil penelitian, berdasarkan keterangan dari Radiyanto⁴⁹, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surakarta, bahwa tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222, sejak berlakunya UUPA hingga berakhir jangka waktu/masa berlakunya hak yang bersangkutan, selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980, bekas pemegang hak dan atau pihak yang diberi kuasa berdasarkan undang-undang, belum/tidak pernah datang ke KKPT (sekarang Badan Pertanahan Nasional) untuk dilakukan pencatatan konversi. Hal ini dapat dibuktikan dengan masih adanya *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222, tercatat atas nama "N.V. *Solosche Landbouw Maahchappy*", tertanggal 19 Februari 1936 yang termuat dalam *verponding* yang berada di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan di dalam *verponding* tersebut tidak terdapat keterangan, tanda tangan dan cap jabatan dari KKPT mengenai konversi. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan UUPA Jo. Peraturan Menteri Agraria

⁴⁹ Radiyanto, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Surakarta, (Surakarta : 18 Nopember 2009).

Nomor 2 Tahun 1960 Jo. Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Jo. Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan, yaitu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, status hukum tanah *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 yang terletak di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Untuk mengatur perbuatan-perbuatan hukum sebagai akibat dari ketentuan mengenai tanah bekas Hak Barat yang telah berakhir masa berlakunya dan menentukan hubungan hukum serta penggunaan peruntukannya lebih lanjut dari tanah-tanah tersebut, maka dikeluarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Maksud dikeluarkannya kedua peraturan di atas adalah menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah asal Konversi bekas Hak-hak Barat pada tanggal 24 September 1980, yang juga merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA, dengan maksud untuk dapat benar-benar mengakhiri berlakunya sisa hak-hak Barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifat-sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945. Oleh karena itu, hak atas

tanah asal Konversi Hak Barat itu tidak akan diperpanjang lagi, sehingga tanah-tanah asal Konversi bekas Hak-hak Barat dimaksud sejak 24 September 1980 statusnya menjadi tanah yang dikuasai negara, dan selanjutnya oleh negara akan diatur kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah melalui pemberian hak baru.

Berdasarkan kedua peraturan di atas, ada beberapa kriteria/syarat yang harus diperhatikan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi bekas hak barat, yaitu :

- f. Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.
- g. Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu panitia penaksir.
- h. Tanah-tanah Hak Guna Usaha asal konversi Hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya.

- i. Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.
- j. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Daerah serta Badan-badan Negara, diberi pembaharuan hak atas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan bahwa tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat tersebut, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, dan pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

C. Tinjauan Yuridis Penguasaan Warga Atas Tanah Bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 Di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta Dengan Adanya Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada Di Dalam Wilayah Republik Indonesia

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 yang terletak di Kelurahan Bumi,

Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, tercatat atas nama perusahaan perkebunan Belanda "*N.V. Solosche Landbouw Maahchappy*", berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1958, diakui/diklaim oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) sebagai bagian/aset yang dikuasainya, hasil dari nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda.

Di sisi lain, di atas tanah tersebut juga ditempati oleh warga sebagai tempat pemukiman. Berdasarkan sejarah/riwayat penguasaannya oleh warga, menurut keterangan/klarifikasi dari Sarjunanto⁵⁰, Ketua RT 01 RW VII, Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, selaku anggota Panitia Permohonan Hak Atas Tanah Warga RW VII Kelurahan Bumi, bahwa \pm sejak tahun 1952, warga menempati (menguasai secara fisik) sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bumi, berlanjut secara turun-temurun, dan tidak ada keberatan dari pihak manapun. Sebelum penguasaannya oleh warga, tanah tersebut dipakai oleh perusahaan perkebunan Belanda sebagai tempat penyimpanan rel-rel kereta yang di pakai untuk mengangkut hasil panen tebu, akan tetapi setelah Belanda pergi dari Indonesia, sekitar tahun 1952 tanah tersebut sudah tidak digunakan lagi dan datanglah warga menempati tanah itu dengan menjadikannya sebagai tempat pemukiman dan akhirnya menjadi sebuah

⁵⁰ Sarjunanto, *Wawancara*, Ketua RT 01 RW VII, Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, rumah/tempat kediaman Sarjunanto, (Surakarta : 19 Nopember 2009).

perkampungan. Hingga sekarang, yang menempati tanah tersebut mencapai \pm 110 Kepala Keluarga yang terbagi dalam tiga RT, yaitu RT 01, 02, 03 RW VII Kampung Baron Cilik, Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta. Penguasaan selama puluhan tahun, hingga turun-temurun, dan tidak ada keberatan dari pihak manapun hingga sekarang inilah yang menyebabkan mereka menginginkan haknya guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang mereka tempati.

Pada tanggal 14 Nopember 2007, warga telah mengirimkan surat kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta perihal permohonan hak atas tanah yang telah mereka duduki berpuluh-puluh tahun, namun setelah dilakukan pengecekan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta, ternyata tanah yang dimohon warga tersebut adalah tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 yang diakui/diklaim oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) sebagai aset/aktiva yang dikuasainya secara penuh berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1958. Dengan demikian, Kantor Pertanahan Kota Surakarta belum dapat memproses permohonan warga, karena dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Surakarta masih menunggu pembuktian atas klaim dari PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) tersebut untuk dapat dimohonkan haknya.

Terkait dengan adanya pengakuan/klaim penguasaan atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 oleh PT. Perkebunan

Nusantara IX (Persero), maka pada tanggal 14 April 2008, warga mengirimkan surat kepada PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) dan tembusannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta, yang pada intinya adalah permohonan pelepasan status tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222, Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dan telah dijawab oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) berdasarkan surat tertanggal 9 Juli 2008, nomor : PTPN IX.0/LAIN-LAIN/III/2008.SL, yang isinya :

1. PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) akan melakukan penelitian fakta administrasi dan fakta yuridis melalui Kantor Pertanahan setempat.
2. Apabila diketahui fakta administrasi dan yuridis tanah tersebut milik PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), maka akan dilakukan pelepasan kepada warga sesuai dengan ketentuan atau prosedur yang berlaku.
3. Namun apabila tidak didapat fakta administrasi maupun yuridis bahwa tanah tersebut milik PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), selanjutnya warga diminta untuk melakukan proses sertipikat melalui permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat.

Terhadap surat balasan dari PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) tersebut, warga melalui suratnya tertanggal 17 Juli 2008, menyerahkan sepenuhnya kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta, untuk

menindak lanjuti surat balasan dari PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) itu.

Berkaitan dengan permohonan warga tersebut di atas, Kantor Pertanahan Kota Surakarta telah melakukan koordinasi dengan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), namun badan hukum tersebut belum memberikan jawaban sebagaimana diharapkan oleh warga⁵¹. Oleh karena itu, mengenai sengketa penguasaan atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 antara warga dengan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) ini, perlu ditinjau dari segi hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku guna memberikan kepastian hukum penguasaan hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada prinsipnya, hukum telah mengatur bahwa seluruh bekas hak-hak barat sudah tidak ada lagi (karena konversi) atau hapus, yang ada adalah tanah negara bekas hak barat dan tiap orang atau badan hukum yang memenuhi syarat seperti yang diatur di dalam UUPA, dapat mengajukan permohonan hak di atas tanah negara tersebut menurut peruntukan dan keperluannya.

Berdasarkan ketentuan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal

⁵¹ Radiyanto, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Surakarta, (Surakarta : 23 Nopember 2009).

Konversi Hak-Hak Barat, ada tiga prioritas yang wajib diperhatikan dalam rangka pemberian hak atas tanah, yaitu kepentingan umum, kepentingan bekas pemegang hak, dan kepentingan mereka yang menduduki/memanfaatkan tanah dengan etiket baik dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan bekas pemegang hak.

Pertama, apabila dipergunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan negara/umum, maka tertutuplah kemungkinan bekas pemegang hak dan masyarakat yang menduduki untuk memperoleh hak atas tanah tersebut. Namun demikian, negara akan memberikan kompensasi baik bekas pemegang haknya maupun masyarakat yang pernah menguasai atau mendudukinya.

Kedua, apabila tanah negara tersebut tidak dipergunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan umum dan tidak ada pendudukan oleh masyarakat, maka bekas pemegang hak mendapatkan prioritas memperoleh kembali dengan jalan mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut.

Ketiga, prioritas diberikan kepada masyarakat yang menguasai atau menduduki tanah negara bekas hak barat tersebut. Dalam Pasal 4 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, disebutkan bahwa "Tanah-tanah Hak Guna Usaha asal konversi Hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang

mendudukinya”, sedangkan dalam Pasal 5 disebutkan bahwa “Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai asal konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah”. Apabila bekas hak barat tersebut berupa pekarangan atau lahan tanpa bangunan, maka tidak ada kewajiban bagi mereka memberikan kompensasi kepada bekas pemegang hak. Adanya kompensasi terhadap benda-benda di atas tanah negara bekas hak barat tersebut memberikan pengertian bahwa siapapun yang menginginkan hak atas tanah negara itu harus memberikan kompensasi kepada bekas pemegang haknya.

Dari kedua pasal di atas, jelas bahwa tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan asal konversi Hak Barat yang telah dijadikan pemukiman/perkampungan oleh warga, maka kepada warga diberikan prioritas utama untuk mengajukan permohonan hak, namun dengan tetap memperhatikan kepentingan bekas pemegang hak, karena dalam hal ini bekas pemegang hak masih mempunyai hak keperdataan (*hak privilege*). Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam menangani kasus sengketa penguasaan atas tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 antara warga dengan PT. Perkebunan

Nusantara IX (Persero) ini, akan mengupayakan penyelesaian melalui jalur mediasi⁵².

Apabila nantinya PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) mampu membuktikan klaim penguasaan atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222, maka tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 tersebut merupakan aset dari PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) meskipun tanahnya merupakan tanah negara, sehingga badan hukum tersebut masih diakui hak-hak keperdataannya (*hak privilege*). Namun, oleh karena di atas tanah tersebut telah dijadikan pemukiman oleh warga, sebagaimana ketentuan Pasal 4 Jo. Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, maka untuk menghapus dari daftar aset, PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) harus melepaskan hak-haknya sehingga tanah tersebut dapat dimohonkan oleh warga.

Apabila badan hukum tersebut ternyata tidak mampu membuktikan klaim penguasaan atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222, maka status hak milik dapat diberikan kepada warga yang menempati tanah itu.

Berkaitan dengan bangunan-bangunan bekas pemegang hak yang berada di atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 tersebut, nantinya dapat diselesaikan dengan pembayaran ganti rugi

⁵² Radiyanto, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Surakarta, (Surakarta : 23 Nopember 2009).

dari warga kepada PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, yang menyatakan bahwa “Tanah bekas Hak Guna Bangunan asal konversi hak barat dapat diberikan suatu hak kepada pihak lain selama pihak lain tersebut secara nyata menguasai dan menggunakan secara sah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan mengenai bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah dapat diselesaikan sendiri antara bekas pemegang hak dengan pemohon baru”.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, diketahui bahwa PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) sampai sekarang belum mampu menunjukkan bukti penguasaan hak atas klaim tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan setelah diteliti dalam daftar aset/aktiva PT. Perkebunan Nusantara (Persero) seperti yang terlampir pada lampiran XI tesis ini, diketahui pula bahwa ternyata tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 yang merupakan salah satu aset perusahaan perkebunan Belanda, tercatat atas nama “*N.V. Solosche Landbouw Maahchappy*” tersebut, tidak termasuk yang diserahkan kepada PT. Perkebunan Nusantara (Persero) berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1958,

sehingga tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 itu jelas bukan merupakan aset/aktiva yang dikuasainya. Selain itu, di atas tanah tersebut tidak ada pula bangunan milik PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), sehingga dalam hal ini PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) juga tidak memiliki hak-hak keperdataan (*hak privilege*) atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, hak milik dapat diberikan kepada warga⁵³.

Menurut keterangan/klarifikasi dari Kepala Bagian Hukum PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), yaitu Jarot⁵⁴, bahwa pihak PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) memang mengakui mengalami kesulitan dalam membuktikan penguasaan atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 karena tidak mempunyai data atas tanah tersebut, dan pada intinya, sebenarnya PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) mau memberikan tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 kepada warga, namun PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) tidak mempunyai bukti otentik mengenai tanah yang bersangkutan.

Dari keterangan di atas, dapat penulis analisa bahwa klaim penguasaan tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) tersebut semata-mata hanya bersifat pengakuan saja yang didasarkan atas faktor sejarah, yaitu atas

⁵³ Radiyanto, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Surakarta, (Surakarta : 23 Nopember 2009).

⁵⁴ Jarot, *Wawancara*, Kepala Bagian Hukum, PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero), (Surakarta : 24 Nopember 2009).

dasar ketentuan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1958, yang menyatakan bahwa perusahaan-perusahaan milik Belanda mengalami nasionalisasi sehingga dikuasai oleh Negara Republik Indonesia, termasuk juga perusahaan-perusahaan perkebunan/pertanian milik Belanda beserta aset-asetnya, yang kemudian pengelolannya diserahkan kepada PT. Perkebunan Nusantara. Namun pada kenyataannya, tidak terdapat fakta administrasi maupun fakta yuridis bahwa tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 tersebut dikuasai oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).

D. Tindakanjutan Yang Harus Dilakukan Oleh Warga Dalam Rangka Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta

Tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, status hukumnya telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara).

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-

orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". Pasal ini memberikan pengertian bahwa terhadap tanah negara, maka seseorang atau badan hukum yang memenuhi syarat seperti yang diatur di dalam UUPA, dapat mengajukan permohonan hak di atasnya menurut peruntukan dan keperluannya. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik, maka warga kampung Baron Cilik dapat langsung mengajukan permohonan hak milik atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 kepada Kantor Pertanahan Surakarta disertai syarat-syarat pengajuan permohonan hak sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, antara lain :

1. Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis;
2. Permohonan tersebut memuat :
 - a. Keterangan mengenai pemohon :
 - 1). Apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;

2). Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

1). Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

2). Letak, batas-batas dan luasnya;

3). Jenis tanah;

4). Rencana penggunaan tanah;

5). Status tanahnya;

c. Lain-lain :

1). Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

2). Keterangan lain yang dianggap perlu.

Setelah kelengkapan berkas permohonan tersebut diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta, selanjutnya oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A" dilakukan pemeriksaan dan penelitian terhadap berkas-berkas permohonan baik data fisik maupun data yuridis untuk diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik Atas Tanah kepada warga.

Dalam Surat Keputusan tersebut, tercantum ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena pemberian hak milik ini, maupun tindakan penguasaan atas tanah yang bersangkutan menjadi tanggung jawab sepenuhnya penerima hak, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bidang tanah tersebut harus diberi tanda batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta harus dipelihara keberadaannya.
3. Penerima hak milik diwajibkan membayar lunas uang pemasukan kepada negara melalui bendaharawan khusus/penerimaan Kantor Pertanahan Kota Surakarta sebesar sesuai yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
4. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan.

5. Mendaftarkan hak atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta dengan menyerahkan surat bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan dan surat setoran pajak.

Surat keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta tersebut, kemudian didaftarkan guna memperoleh sertipikat hak milik atas tanah. Adapun fungsi daripada sertipikat hak milik, atas tanah negara ini, antara lain :

1. Fungsi umum, yaitu memperkuat alat bukti.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

2. Fungsi khusus, yaitu merupakan unsur konstitutif dari Hak Atas Tanah, artinya dengan didaftarkannya tanah itu, haknya baru lahir/tercipta.

Seperti yang telah diketahui, bahwa pendaftaran tanah dalam hukum tanah nasional menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, hal ini dibuktikan dengan ciri adanya akta tanah sebagai dasar pendaftaran dan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang merupakan salinan atas buku tanah yang merupakan buku

induk di dalamnya memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah bersangkutan. Sebagai konsekuensi terhadap sistem yang dianut UUPA ini, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan/yang ada pada sertifikat, sehingga sertifikat selalu terbuka untuk dilakukan perubahan kalau terjadi kekeliruan. Jika ada kesalahan/kekeliruan, menggugatnya kepada pemilik sertifikat dengan menunjukkan alat-alat bukti. Pemilik tanah sebenarnya dapat menggugat pemegang sertifikat dengan mengajukan bukti-bukti dan meminta penetapan sebagai pemilik dari Pengadilan, kemudian dilakukan perubahan sertifikat terhadap sertifikat yang keliru tadi. Dengan demikian, pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Namun, dalam hal ini Kantor Pertanahan diperintah oleh peraturan untuk berhati-hati dalam mengeluarkan sertifikat, mengusahakan jangan sampai terjadi kekeliruan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik kesimpulan mengenai jawaban dari permasalahan yang penulis kaji sebagai berikut :

1. Status hukum tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 yang terletak di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta sejak berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara), karena sejak berlakunya UUPA sampai dengan batas akhir sisa waktu Hak *Opstal*, tetapi selama-lamanya 20 tahun sampai dengan tanggal 24 September 1980, belum/tidak pernah didaftarkan untuk dikonversi oleh bekas pemegang haknya dan atau pihak yang diberi kuasa berdasarkan undang-undang.
2. Tinjauan yuridis penguasaan warga atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan adanya Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958, dapat disimpulkan bahwa ternyata tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 yang merupakan salah satu aset perusahaan perkebunan Belanda, tercatat atas nama "N.V. *Solosche Landbouw Maahchappy*" tersebut tidak termasuk yang

diserahkan kepada PT. Perkebunan Nusantara, berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia, sehingga berdasarkan UUPA Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara). Dengan demikian, sebagaimana ketentuan Pasal 4 Jo. Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, yang menyatakan bahwa tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai asal konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak, maka warga dapat memperoleh hak milik atas tanah negara bekas hak barat tersebut.

3. Tindaklanjut yang harus dilakukan oleh warga dalam rangka memperoleh Hak Milik atas tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta adalah dengan mengajukan permohonan hak sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara

Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

B. Saran-saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan di atas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang ingin penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang penulis kaji. Adapun saran-saran tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan Kota Surakarta hendaknya segera memfasilitasi penyelesaian sengketa penguasaan tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 antara PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) dengan warga untuk menentukan status/kepastian hukum penguasaan atas tanah tersebut.
2. PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) hendaknya segera mengadakan identifikasi dan inventarisasi atas tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 tersebut apakah asetnya atau bukan. Jika asetnya, maka harus dibuktikan dengan bukti-bukti otentik sehingga dapat memperjelas status tanah yang bersangkutan. Jika tidak, maka PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) diminta membuat surat pernyataan bahwa tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 itu bukan merupakan aset yang dikuasainya.
3. Dari segi hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanah bekas *Recht van Opstal* (RvO) Nomor 222 merupakan tanah

negara. Oleh karena itu, warga dapat mengajukan permohonan hak milik atas tanah, sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, agar mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum atas tanah yang ditempatinya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku :

- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang : Bayumedia.
- Ali Achmad Chomzah. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 1*. Jakarta : Prestasi Pustakaraya.
- Amiruddin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- AP. Parlindungan. 1986. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Alumni.
- _____. 1990. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung : Mandar Maju.
- _____. 1990. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung : Mandar Maju.
- _____. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju.
- Bambang Sunggono. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Rajawali Press.
- Boedi Harsono. 2002. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.
- _____. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Eddy Rukhiyat. 1999. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung : Alumni.
- Effendy Perangin. 1994 . *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- G. Kartasapoetra, dkk. 1991. *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta : PT Rineka Cipta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana.
- Moh. Yamin. 2007. *Pelatihan Peningkatan Kualitas Penelitian Hukum : Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empirik Serta Aplikasinya*. Surakarta : Fakultas Hukum UNS.

- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1994. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press).
- Subekti dan Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta : PT Pradnya Paramita.
- Sudargo Gautama. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Citra Aditya.
- Sudikno Mertokusumo. 1988. *Perundang-undangan Agraria Indonesia*. Yogyakarta : Liberty.
- _____. 2007. *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*. Yogyakarta : Liberty.
- _____. 2008. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty.
- Suharsimi Arikunto. 2000. *Manajemen Pendidikan*. Jakarta : Rineka Cipta.

B. Peraturan Perundang-undangan :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Di Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1958 tentang Penempatan Perusahaan-Perusahaan Perkebunan/Pertanian Milik Belanda di Bawah Penguasaan Pemerintah Republik Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1996 tentang Peleburan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan XV-XVI dan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan XVIII menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan Nusantara IX.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Pelaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

C. Internet :

<http://skripsi.dagdigdug.com> (12 Oktober 2009 pukul 19.30 WIB).

<http://opini-manadopost.blogspot.com> (13 Oktober 2009 pukul 19.30 WIB).

<http://www.landpolicy.or.id> (14 Oktober 2009 pukul 18.30 WIB).

<http://www.ptpnix.co.id> (2 Nopember 2009 pukul 19.30 WIB).

<http://ptpnixbatujamus.blogspot.com> (2 Nopember 2009 pukul 19.30 WIB).